

Le 2 novembre 2021

Monsieur Éric Girard
Ministre des Finances
Ministère des Finances
12, rue Saint-Louis, 1^{er} étage
Québec (Québec) G1R 5L3
consultation-secteur-financier@finances.gouv.qc.ca

**Objet : Commentaires de Professionnels Hypothécaires du Canada sur le
Projet de loi n° 3, *Loi modifiant diverses dispositions législatives
principalement dans le secteur financier***

Monsieur le Ministre,

La présente fait suite à la présentation le 20 octobre dernier du projet de loi n° 3, *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement dans le secteur financier*.

Professionnels Hypothécaire du Canada (PHC) salue la volonté du gouvernement du Québec de bonifier l'encadrement du secteur financier dans une optique de protection accrue du consommateur de produits et services financiers, notamment dans le secteur du courtage hypothécaire. Dans cette optique, nous accueillons favorablement les modifications proposées mais souhaitons adresser ces quelques commentaires visant à bonifier le présent exercice et offrir une meilleure protection au consommateur.

Rappelant que PHC est l'association nationale qui représente plus de 1 450 courtiers et prêteurs hypothécaires au Québec sur ses 14 000 membres au Canada, notre mission est de maintenir l'excellence de la profession par la création et la formation d'un réseau de professionnels qualifiés ayant atteints les plus hautes normes de performance, d'éducation continue, d'intégrité et se conformant aux meilleures pratiques déontologiques. C'est d'ailleurs dans cette optique que PHC a offert sa collaboration à l'Autorité des marchés financiers (l'Autorité) depuis le transfert de l'encadrement de notre secteur d'activités en mai 2020.

S'agissant de la présente et après avoir procédé à l'analyse du projet de loi n°3 (PL°3), nous souhaitons porter à votre attention certains commentaires et recommandations concernant les modifications suggérées à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* (LDPSF).

Modifications à l'article 11.2 de la LDPSF (Art. 56 du PL°3)

L'article 56 du PL°3 prévoit deux modifications à l'article 11.2 de la LDPSF, soit un ajout au paragraphe 3° et la suppression du paragraphe 4°.

PHC accueille favorablement cet amendement à l'article 11.2 mais invite le législateur à profiter de l'occasion pour procéder à la suppression du paragraphe 5° concernant les rétributions versées à des intervenants qui ne sont pas titulaires d'un certificat en courtage hypothécaire. En effet, nous avons eu maintes occasions depuis le transfert de l'encadrement d'interpeler votre ministère ainsi que l'Autorité sur l'enjeu important qu'amène ce cinquième paragraphe sur la protection du public.

Qu'il soit permis de rappeler que l'article 11.2 (5°) de la LDPSF prévoit que n'est pas considérée comme courtier hypothécaire lorsqu'elle se livre à une opération de courtage hypothécaire *«la personne qui est membre en règle d'un ordre professionnel ou qui est régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers qui ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation lorsqu'elle le fait de façon accessoire à son activité principale»*.

Cette exception a comme effet de permettre à toute personne, de par son seul rattachement à une loi administrée par l'Autorité (*i.e.* cabinet d'assurance, représentant autonome en assurance de personne, planificateur financier, etc.) de toucher des rétributions lorsqu'elle réfère ses clients à un prêteur ou un démarcheur hypothécaire et ce, sans être titulaire d'un certificat de courtage hypothécaire et sans avoir suivi la formation préalable. Tel que nous avons eu l'occasion de vous l'indiquer dans une précédente correspondance, l'article 11.2 (5°) permet à des entreprises ou société-écran de toucher des commissions pour des références hypothécaires, ouvrant la porte au courtage hypothécaire illégal, le tout en faisant fi des besoins réels de son leurs clients.

Dans un contexte de surchauffe immobilière et de recrudescence de pratiques immobilières parfois discutables, il demeure plus que jamais essentiel que le législateur dote le régulateur d'outils réglementaires adéquats pour interdire et sanctionner les rétributions illégales, ce que ne permet actuellement pas l'article 11.2 (5°).

Dans cette optique, nous vous invitons à poursuivre l'exercice visant à bonifier l'article 11.2 de la LDPSF en supprimant également son paragraphe cinq pour garantir une meilleure sécurité du public. Dans l'éventualité où vous ne jugiez pas opportun de procéder à cette suppression, PHC suggère la modification suivante à l'article 11.2 :

(5°) la personne qui est membre d'un ordre professionnel ou qui est régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers et qui ne fait que de l'indication de clients en communiquant le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation lorsqu'elle le fait de façon accessoire à son activité principale.

Insertion de l'article 58.3 à la LDPSF (Art. 60 du PL⁰³)

Nous accueillons favorablement la volonté exprimée d'améliorer la transparence envers le consommateur de produits et services hypothécaires exprimée par l'article 58.3 «Un courtier hypothécaire doit, avant de proposer un prêt à son client, lui divulguer, selon les modalités prévues par règlement, le nom de prêteurs avec qui ses clients ont conclu un contrat de prêt ainsi que les autres renseignements prescrits par règlement.»

D'ailleurs, nous comprenons que plusieurs dispositions du PL⁰³, incluant la présente, se retrouvent ailleurs dans la législation financière, notamment dans les secteurs de l'assurance de personnes et de dommages, et que son intégration à la législation sur le courtage hypothécaire s'inscrit dans une optique de concordance.

Qu'il soit permis de rappeler que le courtier hypothécaire a actuellement l'obligation de divulguer à son client le nombre de prêteurs avec qui il a conclu des prêts garantis par une hypothèque immobilière au cours des douze (12) derniers mois, le tout contribuant à une meilleure transparence envers le consommateur. Nous sommes d'avis que cette mesure permet de rencontrer cet objectif mais que l'insertion de l'article 58.3 est toutefois démesurée par rapport à l'objectif recherché.

En effet, nous sommes d'avis que cette disposition est susceptible de monopoliser des ressources financières et humaines considérables dans l'industrie hypothécaire afin de s'y conformer. Par exemple, chaque entente devra inclure non seulement le nom des prêteurs, variant d'un courtier à un autre d'un même cabinet, mais impliquant la mise à jour continue des noms et nombres de prêteurs à l'intérieur d'une période de 365 jours. De plus, des modifications technologiques considérables devront être apportées aux contrats afin de répondre à l'encadrement lié à la signature électronique, aussi bien au niveau du consentement que pour les avis de divulgation.

En alternative, nous recommandons au législateur d'introduire l'obligation pour le cabinet de divulguer sur son site web le nom des prêteurs avec lesquels il a conclu des prêts garantis par hypothèque immobilière au cours des douze (12) derniers mois, excluant les renseignements et données personnelles des prêteurs privés. Nous sommes d'avis que cette mesure pourrait rencontrer l'objectif de transparence recherché par le législateur, tout en évitant d'alourdir les obligations des courtiers et cabinets par une lourde mesure administrative.

Courtage hypothécaire interprovincial

Profitant du présent exercice de bonification de l'encadrement législatif du secteur du courtage hypothécaire québécois, nous croyons opportun de vous soumettre une préoccupation concernant le courtage hypothécaire interprovincial.

Sachant l'augmentation soutenue des transactions hypothécaires au Canada, PHC souhaite sensibiliser le législateur québécois à la nécessité de mettre en place des mesures pour encadrer adéquatement les initiatives interprovinciales en matière hypothécaire.

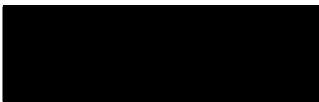
En effet, nous invitons le législateur à autoriser un courtier hypothécaire, détenteur d'un certificat dûment délivré par l'Autorité, et ayant fait une transaction suite à une référence

d'un courtier hypothécaire hors Québec, de partager sa commission avec le courtier hors Québec. Il va sans dire que cette situation, soit le partage de la commission, devra expressément et préalablement être déclarée au client.

Ayant eu l'occasion d'échanger avec l'Autorité sur ce sujet et réitérant notre entière collaboration au régulateur, nous comprenons que ce dernier manifeste une ouverture à répondre positivement à cet enjeu, sous réserve de l'encadrement approprié il va de soi.

En terminant, PHC offre son entière disponibilité à prendre part à la consultation publique entourant l'étude du PL n° 3 par la Commission des finances publiques qui aura lieu les 9 et 10 novembre prochain, le tout visant à mettre en place des mesures assurant une protection accrue du public dans le secteur du courtage hypothécaire.

Vous remerciant pour le temps et l'intérêt porté à la présente et offrant notre entière collaboration dans cet exercice, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos sentiments distingués.



Maxime Stencer
Administrateur du Québec



Eric Chamelot
Administrateur du Québec et Trésorier



Paul Taylor
PDG

c.c. M. Éric Stevenson, Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et au droit corporatif

M. Jean-François Simard, Président, Commission des finances publiques