



333, boul. Décarie, bureau 200, Saint-Laurent (Québec) H4N 3M9

Le 31 janvier 2012

SEC.COM. 2FEU'12 9:

Madame Catherine Gréas, secrétaire
Commission des relations avec les citoyens
Édifice Pamphile- Le-May
1035, rue des Parlementaires
3^e étage, Bureau 3.15
Québec (Québec) G1A 1A3

Commission des relations avec les
citoyens

Déposé le : 5 avril 2012

N° CRC-055

Secrétaire :

Objet : Projet de loi n° 24 intitulé : Loi visant principalement à lutter contre le surendettement des consommateurs et à moderniser les règles relatives au crédit à la consommation

Madame,

Nous avons pris connaissance avec intérêt du mémoire de la Chambre des notaires du Québec (CNQ) sur le Projet de loi n° 24 intitulé : *Loi visant principalement à lutter contre le surendettement des consommateurs et à moderniser les règles relatives au crédit à la consommation*, ainsi que du Journal des débats de la Commission des relations avec les citoyens en date du mardi 1^{er} novembre 2011 dans lequel des propos des représentants de la CNQ sont relatés.

Vous n'êtes pas sans savoir qu'une action a été intentée contre nous et un autre assureur titres par la CNQ et le Barreau du Québec alléguant que nos façons de faire constituent l'exercice illégal de la profession de notaire et d'avocat. Nous comptons évidemment défendre vigoureusement ces allégations que nous considérons non fondées. Cette initiative de la CNQ et du Barreau du Québec nous semble davantage viser la préservation du statut quo et à priver les consommateurs québécois d'une protection accrue et ce à un coût abordable en matière de transactions immobilières. Le bien-fondé des arguments avancés dans le mémoire de la CDN, à la demande expresse de celle-ci,

Tél.: 514 744-1210 ou 1 800 331-6005 Téléc.: 514 744-8143 ou 1 800 381-8882 www.fct.ca

Assurance par Compagnie d'assurances FCT Ltée, à l'exception des polices commerciales par Compagnie d'assurance titres First American.

Services par Compagnie de titres First Canadian Ltée. La compagnie de services n'offre pas de produits d'assurance. Certains produits et services peuvent varier d'une province à l'autre. Les prix et les produits/services offerts sont sujets à changement sans préavis.

• Marque de commerce déposée de First American Financial Corporation.

sera considéré incessamment par un tribunal compétent.

Il est par ailleurs intéressant de noter qu'en réponse à une question posée par le ministre de la Justice, l'honorable Jean-Marc Fournier, en commission parlementaire, le porte-parole de la CNQ n'a pas été en mesure de rapporter, de façon expresse, aucun litige causé par la mise en application de nos critères de souscription se rapportant à nos façons de faire. Nous sommes en affaires au Québec depuis plus de 15 ans et nous n'avons été l'objet d'aucun litige de la part d'un emprunteur, d'une institution financière ou d'un assuré malgré le fait que nous ayons transigé plusieurs centaines de milliers de dossiers de refinancement hypothécaire et émis encore plus de police d'assurance titres. Dans ce contexte, il nous semble, contrairement à ce qui est avancé par la CNQ, inutile pour le législateur d'intervenir à l'égard d'une situation absente de toute problématique.

Nous sommes d'avis que les consommateurs du Québec devraient pouvoir se procurer facilement de l'information pertinente en rapport avec l'assurance titres. Nos polices résidentielles offrent une trentaine de couvertures moyennant une prime modeste unique qui varie entre 250 \$ et 350 \$ assurant pour cette somme des propriétés évaluées entre 200 000 \$ et 500 000 \$. Il s'agit d'une façon simple et efficace d'être protégé contre, entre autres choses, ce qui suit : la fraude, les hypothèques légales de la construction, les erreurs dans le certificat de localisation, les empiètements, les infractions aux règlements de zonage, un grand nombre de vices connus et inconnus qui pourraient mettre en péril le refinancement ou la vente futur d'une propriété assurée.

Permettez-moi de reprendre certains des arguments qui sont avancés par la CNQ lors des audiences de la Commission et d'y répondre succinctement.

Qualité des titres immobiliers :

Il existe une perception erronée à l'effet que l'assurance titres constituerait une menace à la qualité des titres immobiliers au Québec et voudrait se substituer au travail généralement dévolu aux professionnels de l'immobilier. Or, préalablement à l'émission de toutes nos polices d'assurance titres, nous appliquons des critères stricts de souscription qui se basent principalement sur les données essentielles colligées par le

Registre foncier du Québec. Par ailleurs, en ce qui a trait au traitement de nos dossiers qui nécessite la publication d'actes, nous déployons des efforts constants afin de procéder avec diligence, ce qui permet de garder le registre public à jour. Le Registre foncier est notre principal outil d'analyse de risques et de souscription. Dans cette perspective, nous n'avons aucun intérêt ou avantage à voir sa qualité se détériorer. Nous sommes présents dans toutes les juridictions canadiennes et la plupart de celles-ci jouissent de registres fonciers fiables. Notre présence dans toutes les provinces canadiennes n'a pas eu d'impact négatif sur la qualité des données qui sont disponibles dans les registres publics.

En ce qui concerne les situations où nous assurons des risques connus, toutes les parties en cause sont au courant de la situation à la date d'émission de la police et peuvent, le cas échéant, formuler une réclamation dans l'éventualité d'un sinistre occasionnant une perte relative au vice de titres assuré. Dans ce contexte, nous ne partageons pas l'opinion que d'émettre une police d'assurance titres pour un risque connu porte atteinte à la fiabilité du Registre foncier.

Encadrement législatif et réglementaire de l'assurance titres :

Le 3 octobre 2008, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a émis, par l'entremise de son bulletin, un *Avis de l'Autorité relatif aux pratiques de distribution se rapportant aux produits d'assurances de titres*. Cet avis fut l'aboutissement d'une consultation menée pendant plusieurs années avec divers intervenants dans le domaine de l'assurance titres dont, entre autres, la CNQ et le Barreau du Québec. Cet Avis indique dans quelles circonstances l'avocat et le notaire peuvent interagir avec un assureur titres. Par ailleurs, l'AMF exige d'un assureur titres d'être inscrit auprès d'elle à titre de cabinet ou, en alternative, d'avoir signé un contrat avec un cabinet habilité à agir pour son compte au Québec.

En ce qui nous concerne, nous sommes inscrits à titre de cabinet depuis août 2009. Nous avons donc à notre emploi des représentants d'assurance et une experte en sinistre inscrits à l'AMF. Il en découle que nous sommes assujettis à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* avec toutes les mesures qu'elle comprend visant la protection du public.

À titre d'assureur, nous sommes aussi réglementés par les dispositions législatives applicables à l'industrie et, potentiellement, sujets à des inspections et des enquêtes menées par l'AMF. De plus, compte tenu que nous sommes un assureur national, nous sommes sous l'égide du Bureau du surintendant des institutions financières du Canada avec toutes les exigences législatives et réglementaires qui en découlent.

Par conséquent, nous croyons qu'il existe déjà plusieurs « balises » portant sur la distribution de l'assurance titres et que nous sommes tenus de répondre à toutes les normes applicables à l'industrie en matière de sécurité financière et de distribution de nos produits d'assurance. Nous croyons qu'à l'instar des autres produits d'assurance présentement disponibles sur le marché québécois, nous sommes rigoureusement réglementés.

Pratiques de commerce interdites :

1- Représentation par un mandataire :

Dans le cadre de certains programmes, il est possible mais non obligatoire pour l'emprunteur de signer une procuration permettant à une tierce partie de signer en son nom une sûreté hypothécaire. Il faut noter que le libellé de la procuration prévoit que celle-ci ne sera utilisée que dans l'éventualité où l'emprunteur ne peut ou ne veut se rendre chez un notaire. Au fil des ans, notre expérience démontre que la procuration n'a été utilisée qu'exceptionnellement.

La procuration a été utilisée de façon séculaire par les juristes québécois afin, notamment, d'autoriser un mandataire à signer une sûreté hypothécaire au nom du mandant. Le modèle de procuration que nous utilisons vise un prêt hypothécaire spécifiquement négocié par l'emprunteur auprès de l'institution financière de son choix et ce dernier connaît expressément sa portée. Lors de l'utilisation d'une procuration par un notaire instrumentant une hypothèque dans le cadre de sa pratique, l'emprunteur ne reçoit directement aucun conseil juridique et ne connaît possiblement pas les caractéristiques de l'hypothèque qui constituera, au moment de son exécution, une charge sur son bien immobilier. La procédure employée ne diffère guère de façon significative de celle autorisée par l'encadrement juridique québécois et nous ne

partageons pas l'avis qu'elle devrait être reléguée au chapitre des pratiques de commerces interdites. Cette procédure n'a porté préjudice à aucun emprunteur et ne vise qu'à offrir un service amélioré et une commodité accrue aux consommateurs.

Il est aussi à noter que les institutions financières sont habilitées à expliquer les caractéristiques financières du prêt hypothécaire. Nous sommes d'avis que les consommateurs sont, de nos jours, bien informés, capables de poser les questions pertinentes et avisés des conséquences liées au fait de donner un bien immobilier en garantie du remboursement d'une dette. Comme nous l'avons mentionné, dans la quasi-totalité de nos dossiers, le notaire reste le principal responsable afin de rencontrer en personne les débiteurs hypothécaires.

De plus, il ne fait pas partie des tâches des professionnels de l'immobilier de faire, de façon systématique, une analyse de la situation financière du débiteur hypothécaire. Il nous apparaît que cet aspect du dossier est davantage du ressort des créanciers hypothécaires dans le cadre du processus propre à l'approbation d'un prêt afin de répondre aux normes internes applicables en matière d'octroi de crédit.

2- Renonciation du débiteur :

Dans le cadre des programmes que nous offrons aux différentes institutions financières, une police d'assurance est émise en faveur des créanciers afin de protéger ces derniers dans l'éventualité où l'hypothèque devait s'avérer inopposable. Très peu de décisions sont rapportées au Canada impliquant des assureurs titres. Toutefois, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick, dans l'affaire du *Barreau du Nouveau-Brunswick c. FCT Insurance Company, 2009 NBCA 22*, entérine la décision de première instance et tient les propos suivants :

" Si des droits non enregistrés ne sont pas découverts et que quelqu'un subit une perte de ce fait, c'est l'assureur de titres, et non le propriétaire, qui supporte le risque de pertes associées à ces droits non enregistrés. Il importe peu au propriétaire que l'acte formaliste ait été enregistré ou non, tout comme il importe peu au prêteur que l'hypothèque soit ou non enregistrée : ces droits

sont assurés par la police. Les services juridiques sont fournis à l'entité qui supporte le risque, quelle qu'elle soit; en l'espèce, la partie qui accepte le risque et désire une protection contre les pertes éventuelles est l'assureur de titres, FCT."

Pour sa part, le propriétaire a pu bénéficier des conseils juridiques du notaire instrumentant et sa position à titre de propriétaire reste intacte, sous réserve évidemment de la nouvelle créance hypothécaire. Certains gestes sont normalement posés par le notaire dans le cadre de la constitution d'une hypothèque immobilière comme, à titre d'exemples l'examen des titres de propriété, l'examen du certificat de localisation, la vérification des arrérages d'impôts fonciers, etc. Ceux-ci le sont pour le bénéfice et la protection du créancier et ne portent pas atteinte aux représentations et garanties reçues par le ou les propriétaires lors de l'acquisition de leur bien immobilier. Dans le contexte de l'assurance titres, le créancier accepte en toute connaissance de cause, après avoir reçu les avis et conseils juridiques qu'il juge opportuns, une police d'assurance titres afin de lui garantir le rang de sa sûreté hypothécaire et son intérêt dans le bien immobilier pris en garantie.

Nous ne partageons pas l'avis de la CNQ à l'effet que cette pratique comporte des risques pour les consommateurs qui justifieraient son ajout aux pratiques de commerce interdites. Il est aussi utile de souligner que, moyennant une modique prime unique, le propriétaire est en mesure de formuler une demande de Police propriétaire (Nationale) qui comporte une série de risques couverts similaires à celle incluse dans notre Police prêt hypothécaire (Québec).

Groupe de compagnies FCT

Je profite de cette occasion pour vous présenter le groupe de compagnies FCT qui est composé notamment de la Compagnie d'assurances FCT Ltée. Cette dernière est chef de file en matière d'assurance titres. Notre groupe compte aussi parmi ses rangs DRN commerce Inc., ainsi que la Compagnie de titres First Canadian Ltée qui offrent d'autres produits et services, non reliés au domaine de l'assurance, qui se rapportent aux transactions immobilières résidentielles et commerciales. Établie depuis 1991 et ayant son siège social à Oakville en Ontario, FCT emploie près de 1 000 personnes dans tout le

Tél.: 514 744-1210 ou 1 800 331-6005 Téléc.: 514 744-8143 ou 1 800 381-8882 www.fct.ca

Assurance par Compagnie d'assurances FCT Ltée, à l'exception des polices commerciales par Compagnie d'assurance titres First American. Services par Compagnie de titres First Canadian Ltée. La compagnie de services n'offre pas de produits d'assurance. Certains produits et services peuvent varier d'une province à l'autre. Les prix et les produits/services offerts sont sujets à changement sans préavis.

• Marque de commerce déposée de First American Financial Corporation.



333, boul. Décarie, bureau 200, Saint-Laurent (Québec) H4N 3M9

pays. Sa clientèle compte plus de 300 prêteurs, 15 000 avocats et notaires répartis au Canada, ainsi que toutes les banques à chartes, les coopératives d'épargne et de crédit, d'autres établissements de prêt, d'agents immobiliers et de courtiers hypothécaires. Nos polices d'assurances sont souscrites auprès de la Compagnie d'assurance FCT Ltée, à l'exception des polices commerciales qui sont offertes par la division canadienne de la Compagnie d'assurance titres First American.

Nos affaires au Québec sont gérées depuis Ville St-Laurent et compte plus de 40 employés qui sont responsables d'émettre nos polices résidentielles et commerciales ainsi que du volet portant sur le développement et gestion de nos affaires au Québec. La souscription et le règlement de nos réclamations provenant des polices émises au Québec se font entièrement à partir de ce bureau. Nous pensons offrir une gamme de produits d'assurances et de services qui comportent plusieurs bénéfices pour les consommateurs québécois. Entre autre choses, nos couvertures sont plus étendues que celles offertes par les professionnels de l'immobilier et notre mode de règlement des réclamations selon un régime sans égard à la faute des principaux intervenants accessoires à la clôture de la transaction n'en sont que quelques exemples.

La CNQ vous a offert sa collaboration pour une étude sérieuse des questions se rapportant à l'assurance titres. Il va de soi qu'une telle initiative ne pourra être menée sérieusement sans la participation active d'assureurs titres faisant affaire au Québec. À cet égard, nous vous offrons l'entière collaboration de FCT. Finalement, si vous désirez de l'information supplémentaire, n'hésitez pas à communiquer avec le soussigné.

Veillez agréer, Madame Grétas, l'expression de mes distinguées salutations.



Laurent Nadeau

Chef de la direction, Québec

Tél.: 514 744-1210 ou 1 800 331-6005 Téléc.: 514 744-8143 ou 1 800 381-8882 www.fct.ca

Assurance par Compagnie d'assurances FCT Ltée, à l'exception des polices commerciales par Compagnie d'assurance titres First American. Services par Compagnie de titres First Canadian Ltée. La compagnie de services n'offre pas de produits d'assurance. Certains produits et services peuvent varier d'une province à l'autre. Les prix et les produits/services offerts sont sujets à changement sans préavis.

* Marque de commerce déposée de First American Financial Corporation.

