PROFESSIONNELS HYPOTHÉCAIRES DU CANADA
LES COURTIERS EFFICACES

Le 28 juillet 2021

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

**OBJET : CONSULTATION PUBLIQUE | LES PRATIQUES DES COURTIERS IMMOBILIERS DANS LE CONTEXTE DE SURCHAUFFE IMMOBILIÈRE**

Monsieur le Ministre,

La présente fait suite au lancement, le 10 juin dernier, de la Consultation publique portant sur les pratiques des courtiers immobiliers dans le contexte de surchauffe immobilière.

Saluant la volonté du gouvernement du Québec de mettre en place des mesures concrètes visant à garantir une protection accrue du public dans le contexte actuel de surchauffe immobilière, PHC croit opportun de vous faire part de ces quelques commentaires et suggestions.

En guise d'introduction, rappelons que **Professionnels hypothécaires du Canada (PHC)** est l'association nationale des courtiers hypothécaires qui représente plus de 1 450 courtiers et prêteurs hypothécaires au Québec sur ses 13 800 membres au Canada. Poursuivant la mission de maintenir l'excellence de la profession, PHC réitère son engagement à s'assurer que le consommateur ait accès à 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. D'ailleurs, dans le cadre du transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers en mai 2020, PHC a offert son entière collaboration au régulateur dans cet exercice d'importance visant à assurer la transition vers ce nouvel encadrement.

Cela dit, et rappelant que les titulaires d'un certificat de courtage hypothécaire ne sont plus soumis à l'encadrement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) depuis maintenant plus d'une année, il n'en est pas moins que l'exercice de leurs activités professionnelles demeurent intimement liées à celles des courtiers immobiliers. Dans cette perspective, le contexte de surchauffe immobilière au Québec amène un certain nombre de préoccupations dans notre industrie que PHC souhaite partager avec votre ministère, celles-ci étant susceptibles de mettre en péril la protection du consommateur de produits et services financiers.

Sur ce point, nous sommes d'avis que ces trois (3) enjeux majeurs méritent une attention particulière :

(1) Les pratiques concernant la promesse d'achat

(2) Les modes de rétribution relatifs à un prêt hypothécaire

(3) L'absence d'encadrement des prêts hypothécaires privés

**1) Les pratiques concernant la promesse d'achat**

D'entrée de jeu, rappelons que pour qu'une promesse d'achat se concrétise, le prêteur doit généralement confirmer le montant qui sera consenti à l'acheteur sous forme de prêt hypothécaire. Ainsi, l'acheteur devra, à l'intérieur du délai mentionné à la promesse d'achat, remettre au vendeur une copie de l'engagement final du prêteur hypothécaire à consentir au prêt. S'agissant de ce délai, et bien que sa durée ait fait l'objet d'une recommandation de l'OACIQ en 2017, soit une durée minimale de quatorze (14) jours, la pratique en est toute autre chez les courtiers immobiliers.

En effet, la pratique actuelle au Québec tend plutôt à fixer ce délai entre 7 et 10 jours de la signature de la promesse d'achat, jours calendriers et non ouvrables qui plus est. Sur ce point, nous considérons que cette période est beaucoup trop restreinte en ce qu'elle met une pression indue sur l'acheteur pour étudier ses options de financement. De plus, il est maintenant fréquent de voir un courtier immobilier inciter des acheteurs potentiels à déposer leur promesse d'achat sans conditions, sous peine de voir leur promesse refusée si elle comporte par exemple une condition liée à une inspection préachat ou au financement préalable. Encore pire, nous assistons actuellement à un accroissement des situations où l'immeuble est non seulement vendu sans inspection pré-achat et sans aucune garantie légale. Il va sans dire que l'incitation à de telles pratiques par les courtiers immobiliers devrait être proscrite et sanctionnée d'un point de vue déontologique, sachant que celle-ci vise uniquement à accélérer les transactions et sécuriser la commission de ceux-ci.

À titre indicatif, et connaissant les pratiques en cours à l'extérieur du Québec, soulignons que l'Ontario dispose d'un certain nombre d'outils pour s'assurer d'octroyer un temps raisonnable de réflexion à l'acheteur, lui permettant notamment de procéder à une inspection pré-achat et d'étudier ses options de financement afin d'identifier l'option la plus adéquate. Un des outils fut de ne pas rendre obligatoire dans une promesse d'achat la réunion de toutes les conditions en même temps (i.e. financement et inspection). En effet, reconnaissant que les conséquences de l'inexécution d'une promesse d'achat peuvent être extrêmement lourdes pour l'acheteur, certaines provinces canadiennes ont mis en place des mécanismes pour inciter le consommateur à la réflexion et la prudence.

Dans ce contexte, nous incitons le ministère des Finances à rendre obligatoire le délai minimal de 14 jours pour l'obtention du financement hypothécaire à l'intérieur d'une promesse d'achat, période permettant à l'acheteur d'analyser les diverses options de financement et de négocier auprès des différents prêteurs afin de retenir celle qui corresponde le mieux à sa situation financière.

Enfin et s'agissant des prêteurs hypothécaires, incluant les institutions financières, l'établissement d'une période minimale de 14 jours pour l'engagement final du financement leur permet d'effectuer une étude plus approfondie, notamment afin de valider les sources de revenus, d'évaluer la valeur de la propriété et de prévoir la survenance de fraudes hypothécaires.

En somme, l'absence d'un délai de rigueur inférieur à 14 jours à l'intérieur des promesses d'achat met non seulement en péril la protection du consommateur mais constitue une pression indue sur l'ensemble des intervenants du secteur immobilier.

## 2) Les modes de rétribution relatifs à un prêt hypothécaire

L'énoncé de la présente consultation identifie un enjeu crucial de protection du public, soit l'opportunité d'apporter des modifications aux modèles de rémunération pour s'assurer que la rétribution des courtiers immobiliers et autres intervenants soit alignée sur les intérêts de leurs clients.

Sachant l'encadrement du secteur du courtage immobilier par l'OACIQ, PHC ne croit pas opportun de se positionner sur des questions qui relèvent de la pratique des courtiers immobilier, qu'il s'agisse des pratiques relatives aux visites et à la mise en marché de propriétés, à l'achat-rénovation d'une maison dans le but de la revendre à meilleur prix (flip) ou encore de la vente aux enchères publiques. Par contre, nous sommes d'avis que la question du mode de rémunération des divers intervenants doit être adressée, notamment afin d'empêcher et sanctionner plus adéquatement le courtage hypothécaire illégal.

### 2.1 Rétribution à un membre d'un ordre professionnel ou à personne régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers

Depuis l'entrée en vigueur du projet de loi N$^{o}$ 141 en juin 2018, celui-ci officialisant le transfert de l'encadrement du secteur du courtage hypothécaire à l'Autorité, nous avons eu l'occasion de partager à votre ministère nos préoccupations découlant de l'application de certaines dispositions de la LDPSF concernant les rétributions versées à des intervenants qui ne sont pas titulaires d'un certificat en courtage hypothécaire.

En ce sens, permettez-nous de rappeler que l'article 11.2 (5$^{o}$) de la LDPSF prévoit que «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» n'est pas considérée comme courtier hypothécaire lorsqu'elle se livre à une opération de courtage hypothécaire.

En pratique, cette exception permet à des personnes régies par les lois administrées par l'Autorité, qu'il s'agisse par exemple d'un cabinet d'assurance, d'un représentant autonome en assurance de personne ou encore un planificateur financier, de toucher des rétributions lorsqu'elles réfèrent leurs clients à un prêteur ou un démarcheur hypothécaire et ce, sans être titulaires d'un certificat de courtage hypothécaire. À cet égard, l'un des

objectifs visés par le législateur dans le cadre du transfert de l'encadrement de l'OACIQ à l'Autorité était justement de s'assurer que toute personne recevant une rétribution relative à la conclusion d'un prêt hypothécaire soit détentrice d'un certificat pour le faire. Ceci visait essentiellement à réduire les possibilités de conflits d'intérêts. Cela dit, l'exception créée par l'article 11.2 (5º) permet à un certain nombre de personnes de faire fi de l'intention du législateur et de contourner l'esprit de la loi.

À ce titre, il demeure de première importance que tout professionnel, du domaine de la planification financière ou des assurances par exemple, puisse demeurer libre de suivre la formation requise pour obtenir un certificat en courtage hypothécaire auprès de l'Autorité. À l'inverse, il parait inconcevable que toute personne, de par sa seule appartenance à un ordre professionnel ou son rattachement à une loi régie par l'Autorité, puisse recevoir des rétributions en échange d'un référencement hypothécaire sans être titulaire de la certification requise et sans avoir suivi la formation adéquate.

Tel que nous avons eu précédemment l'occasion de l'indiquer, l'article 11.2 (5°) ouvre également la porte à des agences immobilières de créer des cabinets d'assurance, véritables entités-écrans, leur permettant de toucher des commissions pour des références hypothécaires. En d'autres mots, les agences et courtiers immobiliers peuvent faire indirectement par le biais de 11.2 (5°) ce que la loi ne leur permet plus de faire directement depuis mai 2020, c'est-à-dire recevoir des commissions des prêteurs et démarcheurs hypothécaires.

Dans cette perspective, nous soumettons que la suppression de l'article 11.2 (5º) est la seule avenue adéquate permettant d'assurer la protection du public. Dans le cas contraire, nous sommes d'avis que de permettre ou d'accepter qu'un professionnel, titulaire d'un certificat délivré par l'Autorité ou non, de recevoir des rétributions en échange d'une référence pour un financement hypothécaire met en péril la sécurité financière du consommateur. En effet, de par sa formation, son expertise et sa certification en courtage hypothécaire par l'Autorité, le courtier hypothécaire dispose des compétences requises pour conseiller et orienter adéquatement son client en fonction de sa situation personnelle.

Enfin, et ayant eu l'occasion d'échanger avec le régulateur sur cette question, il parait nécessaire que le législateur lui octroie des outils réglementaires additionnels pour sanctionner le courtage hypothécaire illégal. Dans le contexte actuel de surchauffe immobilière, il est plus que jamais nécessaire que celui-ci dispose d'outils adéquats lui permettant d'interdire et de sanctionner le versement de rétributions à des personnes qui ne disposent pas de la certification nécessaire.

## 2.2 Rétribution aux promoteurs et entrepreneurs immobiliers

Depuis sa création, PHC milite pour l'encadrement des rétributions reçues dans le cadre d'un prêt hypothécaire. Dans cette perspective, il semble opportun de faire part de nos préoccupations concernant les rétributions versées aux promoteurs et entrepreneurs immobiliers.

Il est de commune renommée qu'il existe sur le marché une pratique selon laquelle un entrepreneur et/ou promoteur immobilier communique à un client les coordonnées d'un prêteur hypothécaire ou, encore pire, lui impose carrément le prêteur hypothécaire de son choix (institution prêteuse, banque, Caisse populaire, etc.).

De façon opérationnelle, cette situation se matérialise par exemple lorsqu'un promoteur d'un immeuble à condos par exemple imposera aux acheteurs de contracter leur prêt hypothécaire auprès de Desjardins, de la Banque Royale ou encore de la Banque Nationale, pour ne nommer que ces institutions. En échange de cette intervention, le promoteur recevra une rétribution plus qu'intéressante de la part de l'institution prêteuse. De l'autre côté, préférant contracter son prêt hypothécaire ailleurs et refusant le choix du promoteur, l'acheteur est susceptible de voir son achat compromis. Cet exercice de référencement, en échange il va de soi d'une rétribution au promoteur, que celle-ci prenne la forme d'un montant d'argent ou d'un avantage divers, se doit d'être sanctionné puisque contraire à la loi.

Cela dit, la situation est toute autre puisque les régulateurs ne semblent pas disposer des outils réglementaires appropriés pour sanctionner de telles pratiques chez des non-assujettis à ses lois, lire ici les promoteurs et entrepreneurs immobiliers. À cet égard, il fut porté à notre connaissance que des démarches ont été entreprises par le passé, autant par l'OACIQ que l'Autorité, afin de rappeler les sanctions applicables en cas d'exercice illégal de l'activité de courtier hypothécaire, ces démarches ayant malheureusement mené à peu de changements.

En conséquence, nous invitons le législateur à réitérer explicitement le fait qu'un promoteur ou entrepreneur immobilier qui (1) dirige un client vers une institution financière, (2) impose à un client une institution financière ou (3) participe à un exercice de partage de commissions, le tout contre rétribution liée à la conclusion d'un prêt hypothécaire, exerce illégalement l'activité de courtier hypothécaire et qu'il assortisse le tout de sanctions appréciables qui pourront être appliquées par le régulateur. Sur ce point, nous offrons notre entière collaboration à votre ministère afin de faire cesser ce type d'exercice, étant notamment en mesure de transmettre des pièces attestant de ces pratiques de rétribution douteuses et contraires à la loi.

**3) L'absence d'encadrement des prêts hypothécaires privés**

Il a été porté à notre attention qu'un nombre grandissant d'acheteurs québécois avait recours au prêt hypothécaire privé, notamment dans le contexte lié à la pandémie de la Covid-19.

Rappelant que le prêt privé se distingue du prêt institutionnel en ce que les fonds en cause ne proviennent pas d'une banque, d'une institution financière ou d'une société de financement mais bien d'une personne physique agissant pour son propre compte, PHC réitère l'importance pour le gouvernement du Québec de procéder à l'encadrement de cette activité.

Les raisons incitant le potentiel acheteur à recourir au prêt privé sont multiples, que cela soit par exemple pour trouver une option de financement rapide, pour les travailleurs autonomes, les premiers acheteurs, les nouveaux arrivants ou encore pour palier à une faible cote de crédit ou à un emploi irrégulier. Ainsi, l'accès à un prêteur privé peut s'avérer être une solution à prime abord intéressante pour une personne n'étant pas en mesure de se qualifier auprès d'une institution financière pour un prêt hypothécaire. Par contre, ce type de prêt n'est pas sans risques.

Sachant que le prêt privé permet au prêteur d'obtenir un retour sur l'investissement considérable, celui-ci pouvant avoisiner les 10 à 15%, son attrait est incontestable pour des individus ayant les liquidités financières suffisantes pour se lancer dans cette activité. De plus, ce type d'activité non-conventionnelle constitue le véhicule idéal pour des opérations de blanchiment d'argent et de fraude, mentionnant au passage que les conditions et modalités associées à ces prêts et les sanctions en cas d'inexécution sont habituellement abusives pour le consommateur. Ce dernier n'ayant souvent d'autre choix que de délaisser sa propriété au profit du prêteur en cas d'inexécution de ses obligations trop contraignantes, voyant son dossier de crédit entaché par cette reprise immobilière.

Ceci dit, ces personnes qui se livrent à ce type d'activités le font librement, sans aucune obligation ou encadrement quelconque, sans par exemple être détentrices d'un permis d'exercice ou d'un certificat, à l'image par exemple des permis délivrés par l'Office de la protection du consommateur pour le recouvrement de créances.

Cette hausse de l'offre de prêts privés a d'ailleurs fait l'objet d'une attention médiatique au cours des derniers mois, rappelant que la pandémie a incité plusieurs individus à se regrouper afin de mettre en commun leurs capitaux et développer un créneau de prêt hypothécaire privé.

Dans le contexte actuel et dans l'éventualité où aucune action était effectuée par les autorités réglementaires, nous sommes d'avis que l'absence d'encadrement de ces activités pourrait avoir des conséquences graves sur la protection du consommateur et des clientèles particulièrement vulnérables à ce produit financier. En effet, il est de première importance qu'un véhicule soit conçu par le législateur afin qu'un réel mécanisme de reddition de compte soit mis en place, si ce n'est que pour attester de la provenance des fonds prêtés et éviter que les consommateurs de ce type de produit financier se retrouvent dans un engrenage financier.

Enfin, et s'agissant de prêt privé, est-il nécessaire de mentionner que la mise en place d'un encadrement pour l'industrie des prêts hypothécaires privés permettrait non seulement de protéger le consommateur-emprunteur mais également l'investisseur. En effet, un tel encadrement remplirait une double fonction au niveau de la prévention, sachant qu'il offrirait également une protection aux personnes sollicitées pour investir leurs économies dans ce type de produit, ces dernières étant souvent naturellement vulnérables à l'appât du gain.

En terminant, PHC tient à saluer l'intention du gouvernement du Québec de réduire les effets de la surchauffe immobilière, espérant assister à la présentation de mesures concrètes qui assureront une protection accrue du public, que celles-ci s'inscrivent dans le cadre de la consultation actuelle ou d'un exercice de modification législative ultérieur.

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

[redacted]

Maxime Stencer

[redacted]

Mathieu Lebrun