

Commentaires de Multi-Prêts Hypothèques, Intelligence Hypothécaire et Vérico sur le projet de règlements de l'AMF.

1. Article D9.2-r2-28.4. Lorsqu'un courtier a été un prêteur privé pour un emprunteur, il devrait pouvoir traiter le dossier pour le même emprunteur sans délais d'un an si le dossier permet à l'emprunteur de revenir chez un prêteur traditionnel. Selon nous, le courtier connaît déjà l'emprunteur et, dans bien des cas, aura déjà établi avec l'emprunteur lors du prêt initial, le scénario qui permettra à l'emprunteur de retourner à une institution financière dans un court laps de temps (en général de 9 à 12 mois). Nous pensons que le courtier n'est pas en conflit d'intérêt dans ce cas.
2. Article 21.1. Il faudrait préciser que le registre de mesures incitatives sera basé uniquement sur une déclaration volontaire des courtiers hypothécaires puisqu'un dirigeant de cabinet n'a pas les outils et la capacité juridique nécessaire pour vérifier toutes les transactions bancaires personnelles de tous les courtiers de son cabinet.

3b. Article D9.2-r7-34. Compte tenu que l'enjeu principal d'un courtier débutant est le développement des affaires, le nombre de dossiers que le débutant traitera durant les 12 premières semaines sera minime. Nous croyons qu'un superviseur devrait être autorisé à superviser un maximum de 10 nouveaux courtiers plutôt que la limite de 5 actuellement prévue au règlement.

4. Article D9.2-r7-34 et 48. L'AMF devrait envisager une période de stage plus courte pour un nouveau courtier dont l'emploi précédent était d'être représentant hypothécaire dans une institution financière depuis plus de 2 ans. Le superviseur de ce stagiaire ne devrait intervenir qu'une seule fois soit celle avant le dépôt à l'institution financière plutôt que 2 fois tel que précisé dans le projet de règlements. Compte tenu de l'expérience en financement hypothécaire de ces « débutants », le superviseur devrait être autorisé à superviser 10 « ex-démarcheurs » au lieu de 5.
5. Article D9.2-r10-9.7. Les modalités d'évaluation financière d'un client doivent être clairement définies et se limiter aux informations contenues dans la demande de prêt. Le gouvernement fédéral a mis en place un processus spécifique (stress test) pour assurer la capacité financière des emprunteurs à rembourser leur prêt malgré une hausse potentielle des taux. D'ailleurs, depuis l'introduction de cette mesure en 2016, le nombre de prêts délinquants au Québec a continuellement diminué. Nous ne pensons pas qu'une analyse financière supplémentaire puisse ajouter à la protection de l'emprunteur.
6. Article D9.2-r10-9.7. Comment l'AMF définira les renseignements requis sur le niveau de connaissances financières d'un emprunteur? Habituellement, les clients contactent un courtier pour se faire aider, reconnaissant, de facto, que leur niveau de connaissances est insuffisant pour faire la négociation de leur prêt hypothécaire eux-mêmes. Effectivement, leur niveau de connaissance est relativement faible dans la plupart des cas. Avons-nous besoin de rappeler à l'emprunteur la faiblesse de ses connaissances pour mieux le protéger?

7. Article D9.2-r10-9.10. Le courtier n'est pas en mesure de vérifier la capacité juridique d'un emprunteur. C'est la responsabilité du notaire. La responsabilité du courtier se limite à vérifier l'identité avec une pièce d'identité avec photo. Cette procédure est la contribution du courtier hypothécaire aux différentes procédures des prêteurs pour prévenir la fraude hypothécaire.
8. Article D9.2-r10-9.8. Dans le but de protéger l'emprunteur, est-ce vraiment nécessaire de remettre un rapport écrit au client avec les recommandations de prêt? Dans le processus habituel, dès la première rencontre, les choix du prêteur et du produit sont déterminés et expliqués selon les objectifs et les caractéristiques du client. Quelle sera la valeur ajoutée de ce document pour le client? Sera-t-il mieux protégé? Et quelle sera la procédure si nous devons changer de produit ou de prêteur après le dépôt initial de la demande?
9. Référence au résumé, page 8. Les frais liés à la conclusion de la transaction ne sont pas standards. Par exemple, pour une même transaction, les frais du notaire peuvent varier selon la région et le type de prêteur. Puisque le choix du notaire revient à l'emprunteur et non au courtier, ce dernier ne peut pas connaître les cartes de tarification de tous les notaires au Québec. Il est possible également que suite à l'analyse du certificat de localisation par le notaire, un nouveau certificat soit exigé ou encore une assurance-titre. L'acheteur et le vendeur en seront informés par le notaire puisque ce certificat est exigé pour le notaire et non le courtier et le coût est assumé selon ce qui a été prévu à la promesse d'achat rédigée par le courtier immobilier. De même, les coûts reliés au remplissage des réservoirs (gaz propane, huile, etc.) varient d'un fournisseur à l'autre et peuvent fluctuer à plusieurs reprises durant une année. C'est le notaire qui est informé du coût du remplissage par le vendeur et non le courtier. L'intervention du courtier se limite à informer l'emprunteur qu'il aura à assumer ce coût chez le notaire.
10. Pénalité : établi au moment que le prêt sera repayé et le client peut toujours se référer au site du prêteur car les prêteurs sont obligés d'avoir un calculateur pour l'estimer des pénalités. Le courtier se doit d'informer le client qu'il doit consulter le site de prêteurs pour obtenir l'information.
11. Publicité des taux : les taux ne sont pas disponibles à tous les clients et comment faire pour publiciser un taux qui n'est pas disponible à tous ou qui est obtenu grâce à un rachat de taux avec la commission réduite du courtier. Seuls les taux disponibles sur la grille de taux des prêteurs doivent être publicisés et le rachat de taux devrait se faire de façon exceptionnelle et non affichée.
12. Pour ceux qui agissent comme courtier hypothécaire avec un permis de courtier immobilier hypothécaire avec une agence qui est 100% agence hypothécaire (selon l'auto-inspection fait par l'OACIQ annuellement), devraient être dispensés de faire les 6 UFC supplémentaire obligatoire.

13. Société par action : comment vont être gérés les sociétés par actions? Nous avons besoin que cela soit clairement défini par l'AMF soit les critères et processus d'approbation.