

FOIRE AUX QUESTIONS

Introduction

L'Autorité des marchés financiers a pris connaissance des questions qui lui ont été posées lors de la séance d'information tenue le 18 octobre 2019 ainsi que de toutes celles qu'elle a reçues par l'entremise de l'adresse courriel courtage.hypothecaire@lautorite.qc.ca.

Aux fins du présent document, les acronymes suivants sont utilisés :

LDPSF	<i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i>
PL141	Projet de loi 141, adopté comme la <i>Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières</i> , qui a été sanctionnée le 13 juin 2018
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
FARCIQ	Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

Les réponses qui suivent tiennent compte de ces questions lorsqu'elles sont en lien avec la proposition réglementaire de l'Autorité ou lorsqu'elles sont nécessaires à la compréhension de cette réglementation suggérée.

Les réponses aux questions sont données dans le contexte de la consultation et conformément aux dispositions des règlements telles que l'Autorité les a proposées dans le cadre de la consultation, qui se termine le 16 novembre 2019. Elles sont rédigées au présent uniquement pour faciliter la lecture. Les dispositions pertinentes pourraient être modifiées au terme de la consultation publique, mais avant leur entrée en vigueur le 1^{er} mai 2020. Ainsi, si les dispositions réglementaires soumises à consultation sont modifiées avant leur entrée en vigueur, les réponses qui suivent pourraient ne plus être valables.

L'Autorité réitère son invitation à formuler vos commentaires jusqu'au 16 novembre 2019 par l'entremise de son [site Web](#).

En outre, les réponses sont données à titre général de façon à répondre aux principales questions posées. Des adaptations sont parfois requises selon chaque situation. Les réponses ne constituent pas des avis juridiques, mais visent simplement à aider les personnes intéressées par la consultation publique à mieux comprendre certains aspects de la proposition réglementaire. Les réponses ont été rédigées dans un langage courant afin de permettre au lecteur une meilleure compréhension.

FOIRE AUX QUESTIONS

Les règles qui s'appliqueront aux courtiers hypothécaires à compter du 1^{er} mai 2020 sont généralement les mêmes que celles qui s'appliquent aux autres représentants assujettis à la LDPSF. Il peut arriver que les exigences divergent soit parce que les spécificités du courtage hypothécaire le commandent, soit parce que l'Autorité a voulu conserver un standard que les courtiers hypothécaires connaissent déjà, soit, finalement, parce qu'il est prévu qu'une exigence d'abord applicable seulement aux courtiers hypothécaires serait ultérieurement applicable à tous les autres représentants assujettis à la LDPSF.

1. Est-ce qu'un transfert automatique des permis de courtage hypothécaire est prévu?

Le PL141 prévoit un transfert automatique.

Par exemple, le titulaire dont le permis de courtier hypothécaire sera en vigueur le 30 avril 2020 deviendra automatiquement, le 1^{er} mai 2020, titulaire d'un certificat de représentant dans la discipline du courtage hypothécaire.

Il en sera de même pour les agences hypothécaires qui seront inscrites, selon leur structure juridique, à titre de cabinets ou de sociétés autonomes. De plus, les courtiers hypothécaires agissant à leur compte, qui deviendront le 1^{er} mai 2020 titulaires d'un certificat de représentant, seront inscrits à titre de représentants autonomes.

Un transfert est aussi prévu pour le courtier immobilier ou l'agence immobilière dont le permis lui permet de se livrer à une opération de courtage hypothécaire et qui a avisé l'OACIQ avant le 1^{er} août 2019 de son intention de poursuivre ses activités de courtage hypothécaire au-delà du 1^{er} mai 2020.

Tous seront autorisés à exercer les activités de courtage hypothécaire dès leur transfert à l'Autorité, le tout conformément à la LDPSF et ses règlements.

2. Comment ce transfert fonctionnera-t-il concrètement?

L'Autorité des marchés financiers recevra de l'OACIQ des renseignements afin de concrétiser le transfert des courtiers et agences auprès d'elle.

Ceux-ci devront aussi fournir certains renseignements qui seront requis par l'Autorité. Une communication sera transmise par l'Autorité après le 1^{er} mai 2020 à ces courtiers hypothécaires et cabinets, sociétés autonomes et représentants autonomes, qui devront alors, dans le délai indiqué (entre 45 et 60 jours), remplir un formulaire et acquitter les droits afférents.

FOIRE AUX QUESTIONS

3. Quels seront les modes d'exercice du courtier hypothécaire à compter du 1^{er} mai 2020?

Un courtier hypothécaire doit choisir un seul mode d'exercice, qu'il est néanmoins possible de changer au fil du temps. Soit il s'inscrit à titre de représentant autonome, soit il agit pour le compte d'un ou de plusieurs cabinets (on dit alors qu'il est rattaché au cabinet), soit il est employé ou associé d'une société autonome (on dit aussi qu'il est rattaché à la société).

Le PL141 prévoit, pour certains titulaires de permis qui deviennent, le 1^{er} mai 2020, titulaires d'un certificat délivré par l'Autorité, un mode d'exercice par défaut.

Le courtier agissant pour le compte d'une agence qui devient un cabinet ou une société autonome auprès de l'Autorité sera rattaché à ce cabinet ou à cette société.

Le courtier qui agit à son compte sera inscrit comme représentant autonome.

Le courtier immobilier agissant pour le compte d'une agence immobilière qui ne poursuivra pas ses activités de courtage hypothécaire au-delà du 1^{er} mai 2020 devra informer l'OACIQ, au plus tard le 1^{er} décembre 2019, qu'il souhaite poursuivre ses activités de courtage hypothécaire à compter du 1^{er} mai 2020 soit pour le compte d'un cabinet ou d'une société autonome, soit à titre de représentant autonome.

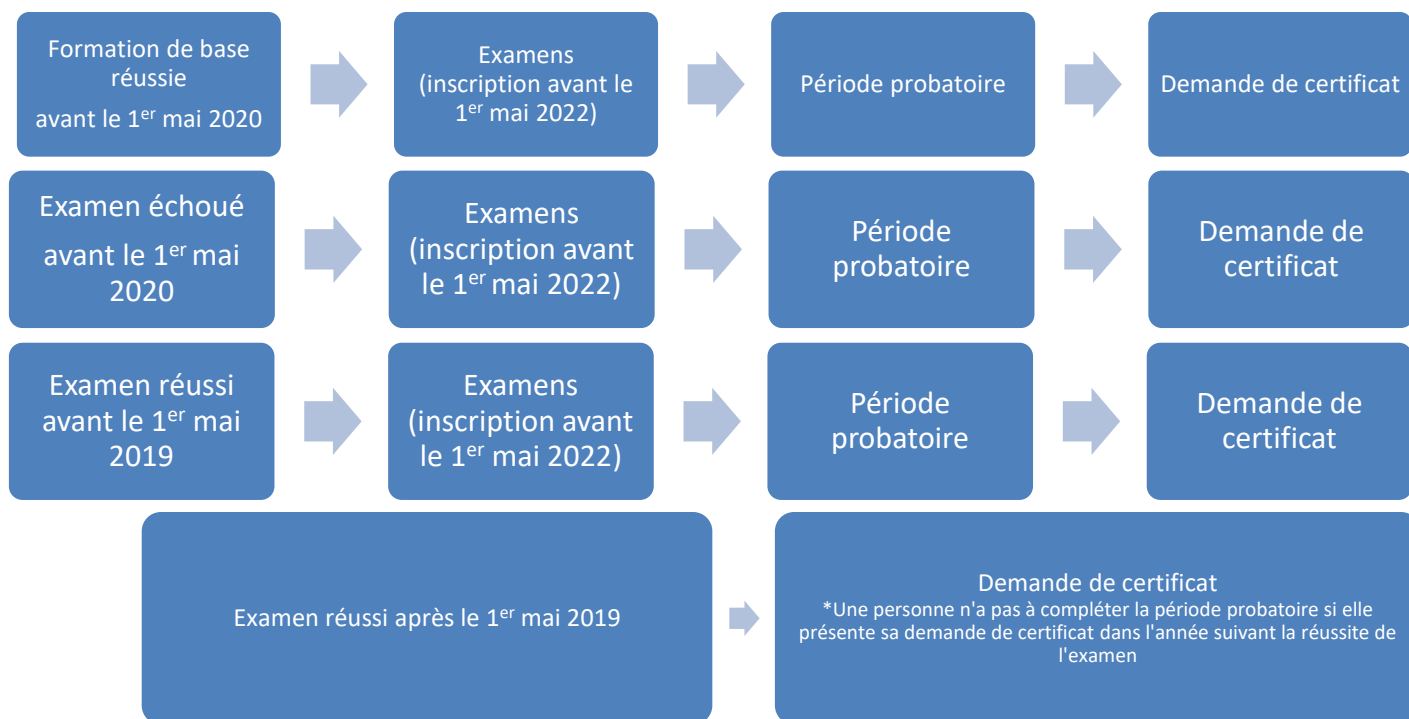
Le courtier qui souhaitera choisir un autre mode d'exercice pourra néanmoins entreprendre des démarches en ce sens après le 1^{er} mai 2020. L'Autorité pourra l'accompagner dans ses démarches.

4. Que se passera-t-il dans un cas où les étapes menant à l'obtention d'un permis à l'OACIQ auront été commencées, mais ne seront pas terminées?

Les personnes ayant amorcé le processus d'entrée en carrière auprès de l'OACIQ pourraient avoir à compléter certaines étapes du processus afin de pouvoir demander la délivrance de leur certificat à l'Autorité.

À la page suivante, voici comment cela pourrait se schématiser :

FOIRE AUX QUESTIONS



Après le 1^{er} mai 2020, une personne qui désire obtenir un certificat en courtage hypothécaire devra suivre la formation de base, puis réussir les examens et la période probatoire avant de demander la délivrance de ce certificat. Cette exigence ne comporte pas d'exception et aucune expérience ne peut servir d'équivalent à ces étapes.

5. Une personne qui a des « droits acquis » reconnus par l'OACIQ les conservera-t-elle après le 1^{er} mai 2020?

Il est préférable que le courtier remette son permis en vigueur avant le 1^{er} mai 2020. Le transfert sera alors automatique.

À défaut, le PL141 prévoit la possibilité, pour une personne dont le permis de courtier a été révoqué, de demander la délivrance d'un certificat auprès de l'Autorité à compter du le 1^{er} mai 2020, mais uniquement si



FOIRE AUX QUESTIONS

son permis a été révoqué entre le 1^{er} mai 2019 et le 30 avril 2020. Il devra alors mettre à jour ses unités de formation continue.

Les personnes qui ne sont pas dans cette situation devront réaliser le processus d'entrée en carrière auprès de l'Autorité afin de demander la délivrance d'un certificat (formation, examens, période probatoire).

6. Que va-t-il se passer avec le permis des agences et celui des courtiers qui agissent à leur compte?

Les agences hypothécaires ainsi que les agences immobilières qui ont avisé l'OACIQ de leur intention de poursuivre des opérations de courtage hypothécaire au-delà du 1^{er} mai 2020 deviendront, selon leur structure juridique, un cabinet, une société autonome ou un représentant autonome. Les courtiers qui agissent à leur compte et qui deviennent, le 1^{er} mai 2020, titulaires de certificat de représentant dans la discipline du courtage hypothécaire, seront inscrits comme représentant autonome.

Quant à l'agence-personne physique, elle devra se constituer une personne morale avant le 1^{er} avril 2020 afin d'être inscrite comme cabinet le 1^{er} mai 2020.

Des renseignements additionnels au sujet de l'inscription sont disponibles sur le [site Web de l'Autorité](#).

7. Est-ce qu'un courtier hypothécaire peut aussi être autorisé à agir dans une autre discipline visée par la LDPSF?

Un représentant peut être autorisé à agir dans plusieurs disciplines visées par la LDPSF.

Toutefois, un courtier hypothécaire qui serait également courtier immobilier ne pourrait pas agir dans d'autres disciplines puisque le *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* prévoit que l'exercice des activités de courtier immobilier est incompatible avec l'exercice des activités de représentant (sauf celles de courtier hypothécaire).

8. Est-ce qu'un courtier hypothécaire peut aussi être courtier immobilier?

Un courtier hypothécaire pourrait exercer les activités de courtier immobilier, que ce soit à son compte ou pour le compte d'une agence immobilière, uniquement s'il n'exerce pas aussi des activités dans une autre discipline visée par la LDPSF.

FOIRE AUX QUESTIONS

Le courtier hypothécaire peut agir comme courtier immobilier dans le cadre d'une même transaction, pour un même client. Il ne doit pas se placer en situation de conflit d'intérêts. Il doit agir avec indépendance envers son client et au mieux de ses intérêts.

Un représentant en assurance, un expert en sinistre et un planificateur financier ne peuvent pas exercer les activités de courtier immobilier. Cette interdiction est prévue à l'article 2 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.

9. Est-ce qu'une agence immobilière peut s'inscrire comme cabinet?

Une personne titulaire d'un permis d'agence immobilière peut également s'inscrire comme cabinet auprès de l'Autorité. Cette personne pourrait s'inscrire dans la discipline du courtage hypothécaire ainsi que dans toute autre discipline visée par la LDPSF. Toutefois, la personne qui déciderait d'agir dans plusieurs disciplines devrait respecter la LDPSF et ses règlements, notamment adopter de rigoureuses procédures pour empêcher la communication et l'utilisation d'information par des personnes qui ne sont pas autorisées à y avoir accès.

10. Est-ce qu'un courtier hypothécaire peut aussi être un entrepreneur en construction?

Il n'est a priori pas interdit à un courtier hypothécaire d'être aussi entrepreneur en construction. Il devrait néanmoins veiller à ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts et placer les intérêts de son client avant les siens.

Un représentant visé par la LDPSF qui occupe un second emploi, rémunéré ou non, doit en aviser l'Autorité. Celle-ci analysera la situation et autorisera ou non le représentant à exercer cette autre occupation.

11. Est-ce qu'un courtier hypothécaire peut aussi être un prêteur hypothécaire?

Un courtier hypothécaire peut aussi être un prêteur hypothécaire, mais pas dans une même période de 12 mois à l'égard du même client. S'il agit comme courtier pour un client, lui et son cabinet devraient attendre 12 mois après que ses services de courtier ont été rendus pour agir comme prêteur.

L'inverse est toutefois possible. C'est-à-dire qu'un courtier hypothécaire ou son cabinet pourrait agir auprès d'un client auquel il aurait fait un prêt hypothécaire.

L'Autorité n'entend pas empêcher un client de bénéficier des conseils d'un courtier hypothécaire, même si ce dernier lui a prêté de l'argent.

FOIRE AUX QUESTIONS

12. Est-ce qu'un courtier hypothécaire peut agir pour plusieurs cabinets?

Il pourrait, comme la LDPSF le permet, agir pour le compte de plusieurs cabinets dans plusieurs disciplines ou alors dans une discipline par cabinet. Il est par ailleurs possible pour les cabinets d'exiger dans leurs ententes avec leurs représentants qu'ils n'agissent que pour leur seul cabinet.

Un courtier hypothécaire ne pourrait pas à la fois être inscrit comme représentant autonome et agir pour le compte d'un cabinet. Aussi, il ne peut agir que pour le compte d'une seule société autonome.

13. Qu'en est-il du dirigeant responsable?

Le représentant autonome ou la personne que le cabinet ou la société autonome nomme à titre de dirigeant responsable doit être titulaire d'un certificat l'autorisant à agir dans la discipline du courtage hypothécaire et réussir un examen portant sur les compétences qu'il doit posséder pour être inscrit ou nommé à ce titre. Il doit également, en plus d'accumuler les unités de formation continue que tout courtier hypothécaire doit accumuler pendant un cycle de formation, satisfaire à des exigences de formation continue lui permettant d'accumuler 6 autres unités de formation continue par cycle de formation.

Un seul dirigeant responsable peut être nommé par le cabinet ou la société autonome.

14. Pourquoi la personne qui a un permis de courtier immobilier sans restriction doit-elle faire une mise à niveau?

Le courtier immobilier qui a obtenu son permis avant le 1^{er} mai 2010 et qui devient courtier hypothécaire détenteur d'un certificat de l'Autorité le 1^{er} mai 2020 doit accumuler 6 unités de formation continue additionnelles portant sur l'activité de courtage hypothécaire.

L'Autorité reconnaît que certains des courtiers immobiliers visés par cette situation exercent dans le domaine du courtage hypothécaire. Cependant, elle ne possède pas de données qui permettent de les distinguer des autres courtiers immobiliers visés par cette exigence.

15. Est-ce qu'un courtier hypothécaire pourra continuer d'être couvert par le FARCIQ après le 1^{er} mai 2020?

Les représentants autonomes, les cabinets et les sociétés autonomes devront détenir une assurance privée. L'Autorité a entrepris des démarches pour que des assureurs offrent une couverture appropriée afin que les



FOIRE AUX QUESTIONS

inscrits satisfassent aux conditions prévues par règlement dès le 1^{er} mai 2020. Des discussions ont aussi cours avec le FARCIQ et vous serez tenus informés en temps opportun, le cas échéant.

16. Est-ce que les démarcheurs des banques vont devoir détenir un certificat de l’Autorité?

L’article 11.2 (qui entrera en vigueur le 1^{er} mai 2020) de la LDPSF prévoit quelques exceptions à l’obligation de détenir un certificat de courtier hypothécaire. Ces exceptions permettent à certaines personnes de se livrer à une opération de courtage, dans des circonstances précises, sans être courtier hypothécaire.

Sont notamment visés par les exceptions de l’article 11.2 les personnes à l’emploi d’un créancier hypothécaire ainsi que les employés et les représentants exclusifs d’une banque, d’une institution de dépôts, etc. Le démarcheur qui offre les produits de la banque ou d’une autre banque qui fait partie du même groupe financier ne serait donc pas tenu d’être titulaire d’un certificat de courtier hypothécaire pour faire son travail.

Ces personnes, lorsqu’elles agissent uniquement dans le contexte prévu à l’article 11.2, ne sont pas visées par la LDPSF et ses règlements. Elles n’ont pas à détenir de certificat de courtier hypothécaire et, incidemment, elles n’ont pas à respecter les obligations auxquelles sont tenus les courtiers hypothécaires.

Elles ne peuvent toutefois pas agir ni se présenter comme un courtier hypothécaire. Ainsi, soit une personne se livre à une opération de courtage et elle est un courtier hypothécaire autorisé et respecte toutes les dispositions de la LDPSF et de ses règlements et a notamment accès à plusieurs prêteurs, soit elle se livre à une opération de courtage dans un contexte visé par l’article 11.2 de la loi et bénéficie alors d’une des exceptions prévues à cet article, mais uniquement dans le contexte prévu.

17. Un stagiaire peut-il être payé pendant son stage?

Un stagiaire en période probatoire peut recevoir une rémunération pour les actes qu’il pose comme stagiaire.

Pour plus de détails concernant la rémunération, visitez le [site Web de l’Autorité](#).

18. Avec qui le courtier hypothécaire peut-il partager sa commission?

La LDPSF (article 100) précise avec qui un inscrit peut partager sa commission : par exemple, un cabinet en courtage hypothécaire pourra partager sa commission avec un cabinet inscrit dans une autre discipline visée par la LDPSF, ou avec une agence immobilière, ou avec un courtier en valeurs mobilières.

Pour plus d’information concernant les règles applicables au partage de commission, nous vous invitons à lire les explications détaillées fournies sur notre [site Web](#).



FOIRE AUX QUESTIONS

19. Qui peut faire de l'indication de clients ?

L'indication de clients (ou le référencement) est le fait de mettre en relation un client et une autre personne ou société. Quiconque peut faire de l'indication de clients, sous réserve des réponses fournies aux questions 20 à 22.

20. Est-ce qu'un courtier immobilier peut faire de l'indication de clients à un prêteur et être payé pour ce faire ?

Nous vous invitons à consulter l'information disponible sur le site Web de l'Autorité sur [les courtiers immobiliers et le référencement en matière de courtage hypothécaire](#).

Les courtiers immobiliers qui souhaitent continuer d'être rémunérés en fonction de la conclusion d'un prêt hypothécaire doivent être titulaires d'un certificat de courtier hypothécaire et respecter la LDPSF et ses règlements. S'ils souhaitent se limiter uniquement à faire de l'indication de clients, ils peuvent référer leurs clients à un courtier hypothécaire, qui pourrait partager sa commission avec eux.

21. Est-ce qu'un entrepreneur en construction peut faire de l'indication de clients à un prêteur hypothécaire et être payé pour ce faire ?

Tout comme le courtier immobilier, un entrepreneur en construction peut faire de l'indication de clients à des prêteurs hypothécaires. Toutefois, s'il est payé pour ce faire, le paiement qu'il reçoit ne peut dépendre de la conclusion d'un prêt hypothécaire.

L'entrepreneur en construction ne peut pas recevoir le partage d'une commission d'un courtier hypothécaire à qui il fait de l'indication de clients puisqu'il n'est pas une des personnes visées par l'article 100 de la LDPSF avec qui un inscrit de la LDPSF peut partager sa commission.

22. Est-ce que le courtier hypothécaire peut faire de l'indication de clients et être payé pour ce faire ?

Un courtier hypothécaire qui se présente comme un courtier hypothécaire et qui agit comme un courtier hypothécaire peut recevoir une rémunération sous forme de commission. Il doit toutefois respecter toutes les obligations que lui imposent la LDPSF et ses règlements et ne peut pas limiter ses interventions à faire de l'indication de clients. Il doit effectuer tous les actes qui sont prévus à la réglementation et doit, notamment, connaître son client, le conseiller et lui donner toutes les explications pertinentes relatives aux recommandations qu'il lui fait.

FOIRE AUX QUESTIONS

23. Est-ce que le courtier hypothécaire pourrait ne réaliser qu'une partie de l'opération de courtage et laisser un autre courtier hypothécaire compléter l'opération ensuite?

Le travail d'équipe entre courtiers hypothécaires est permis. Il est en effet possible pour des courtiers hypothécaires de s'entendre entre eux pour se séparer le travail. Dans ce cas, il est important que le client en soit avisé et qu'il comprenne qui fait quoi et qui est payé de quelle façon et à quelles conditions. Autrement dit, les courtiers hypothécaires qui choisiront de travailler en équipe devront ensemble respecter toutes les exigences relatives à leurs activités.

24. Est-ce qu'un courtier peut donner un cadeau en argent, mais de peu de valeur, à quelques clients?

Un courtier peut offrir des cadeaux ou des avantages à ses clients dans la mesure où ces cadeaux ou ces avantages sont non pécuniaires, de nature promotionnelle et de valeur modique **ou** s'ils sont offerts à tous les clients.

À titre d'exemple, une remise en argent de peu de valeur ne pourrait être permise que si elle était offerte à tous les clients, puisqu'il s'agirait d'un cadeau pécuniaire. Dans un autre cas, les frais de notaire pourraient être payés par le courtier si celui-ci les payait pour tous ses clients. Des objets promotionnels comme des tasses ou des t-shirts pourraient aussi être offerts et, comme ils sont de valeur modique, n'auraient pas à être offerts à tous les clients.

25. Est-ce que le courtier hypothécaire ou le cabinet peut attirer de la clientèle avec des avantages pour inciter les consommateurs à faire affaire avec lui? Peut-il en faire la promotion?

Le courtier ou le cabinet peut faire la promotion d'avantages dont il peut faire bénéficier ses clients et publiciser ces avantages dans la mesure où il respecte les règles en matière de représentation et de publicité qui sont prévues au *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* et au *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*.