



Title Insurance Industry Association of Canada
Association canadienne des compagnies d'assurance titres

Montréal, le 3 février 2012

M. Patrick Déry
Surintendant de l'assistance à la clientèle,
de l'indemnisation et de la distribution
Place de la Cité
Tour Cominar
2640 Boul. Laurier 3^{ième} étage
Québec (Québec) G1V 5C1

Objet : *Règlement modifiant le Règlement
sur l'exercice des activités des
représentants et son concordant —
Consultation publique — 17 octobre 2011*

Cher Monsieur Déry,

L'Association canadienne des compagnies d'assurance titres («**ACCAT**») veut réagir à certaines des représentations qui ont été faites à l'Autorité des marchés financiers («**AMF**») dans le cadre de la consultation publique (la «**Consultation**») lancée au Bulletin de l'AMF du 2 septembre 2011, relativement au projet de *Règlement modifiant le Règlement sur l'exercice des activités des représentants et son concordant*.

Notre intervention vise plus particulièrement l'intention manifestée par l'AMF de retirer du *Règlement sur l'exercice des activités de représentant* (le «**Règlement**») l'incompatibilité prescrite par l'article 2(7°) entre:

- l'activité d'un représentant visé à l'article 1 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* («**LDPSF**»); et
- l'exercice de la profession de courtier et d'agent immobilier au sens de la *Loi sur le courtage immobilier* (la «**LCI**»).

Cette mesure de retrait (la «**mesure de concordance**») aurait pour effet de permettre à une même personne physique, entre autres possibilités, de cumuler le certificat de représentant en assurance de dommages (le «**Certificat**») (le seul certificat qui préoccupe l'ACCAT pour les fins de la présente lettre) et le permis de courtier immobilier.

LA MESURE DE CONCORDANCE

L'Avis de consultation de l'AMF motive comme suit la mesure de concordance:

« Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73.2) en 2010, l'incompatibilité qui existait entre les activités de courtier immobilier et celles du représentant a été abolie.

Par souci de concordance, il est proposée de retirer l'incompatibilité analogue du Règlement.»

Ce souci de concordance est tout à fait approprié. Jusqu'au 30 avril 2010 en effet, l'ancienne *Loi sur le courtage immobilier* (chapitre C-73.1 des Lois Refondues du Québec) prévoyait à l'article 20 qu'«*En outre des activités qui lui sont interdites par règlement du gouvernement, un courtier ou un agent ne peut exercer [...] 1° l'activité de représentant en sens de la Loi sur la distribution de produits et services financiers [...].*» Le 1^{er} mai 2010, par l'entrée en vigueur du chapitre 9 des Lois du Québec de 2008, une nouvelle LCI (chapitre C-73.2) venait remplacer l'ancienne loi et abrogeait cet article 20. Par la mesure de concordance, l'AMF se propose maintenant d'harmoniser l'article 2(7°) du Règlement à cette abrogation et de retirer de cet article l'interdiction de cumuler l'activité de représentant dans une discipline de la LDPSF avec celle de courtier immobilier en vertu de la LCI.

L'ancien article 20 de la *Loi sur le courtage immobilier* présumait qu'il serait impossible à un courtier immobilier, s'il était admis à cumuler une discipline de la LDPSF, d'agir alors de façon conforme aux règles. Selon cette thèse, le cumul de ces disciplines placerait le courtier dans une situation de conflit d'intérêts qui l'empêcherait notamment d'informer et de servir loyalement son client (ou tout autre ayant droit), un conflit qui était perçu comme fatal. C'est la même approche qui est présentement reflétée à l'article 2(7°) du Règlement à l'égard d'un représentant visés à la LDPSF. Or, l'expérience réglementaire a démontré que ces craintes étaient injustifiées et que la thèse qui en découlait était sans fondement. Au surplus, il est apparu au gouvernement que le fait d'interdire ce cumul aux courtiers immobiliers limitait indûment l'accès du public aux produits et services financiers dans toutes les régions du Québec. C'est pourquoi l'interdiction de l'article 20 fut abolie dans le cadre de la réforme du courtage immobilier initiée en 2008.

En 2010, la LCI a libéralisé l'encadrement de l'activité de courtage immobilier en confiant les fonctions de réglementation,¹ de contrôle, de surveillance et d'administration du secteur à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec («OACIQ» ou l'«Organisme»), dont la mission exclusive est la protection du public.

En matière de cumul de disciplines et de conflits d'intérêts des courtiers, la LCI prévoit maintenant ce qui suit:

- il n'est plus interdit à un même individu d'être à la fois titulaire d'un permis de courtier immobilier et d'un Certificat;
- une fois la mesure de concordance en vigueur, une situation de conflit d'intérêts pouvant découler d'un tel cumul ne sera plus fatale et le courtier pourra, malgré cette situation, poursuivre à certaines conditions sa relation d'affaires avec les personnes concernées;
- le courtier immobilier qui cumulera un Certificat sera soumis à un devoir général d'agir avec honnêteté, loyauté et compétence par la LCI (art. 21 al. 1);
- la conformité à ce devoir mitigera les conséquences potentiellement dommageables de la situation de conflit découlant du cumul de Certificat;
- le courtier qui se retrouvera dans une situation de conflit devra le déclarer à quiconque y a intérêt (notamment à son client), conformément aux modalités prévues par règlement de l'OACIQ (art. 21 al. 2);
- une fois cette déclaration faite selon la loi, le courtier pourra continuer à transiger conformément aux règles applicables.

C'est donc dire, en résumé, que la LCI a pris pour acquis qu'un courtier immobilier qui est aussi titulaire d'un Certificat agira de façon responsable et conforme à la législation. Elle a accepté que ce courtier puisse parfois se retrouver en situation de conflit d'intérêts, notamment en raison du fait qu'il puisse agir à la fois comme courtier immobilier et représentant en assurance. Elle suppose par ailleurs que si le courtier s'acquitte de son devoir légal d'agir honnêtement, loyalement et avec compétence, ces situations de conflit ne causeront pas préjudice à toute personne concernée. La LCI prend enfin pour acquis que si le courtier ne respecte pas ce devoir, l'OACIQ le traduira en discipline pour sanctionner son inconduite, de manière à maintenir la crédibilité de ses règles et dissuader la commission de tels écarts.

¹ Sous réserve de certaines exceptions non visées ici et sujet à l'obtention d'approbations gouvernementales, c'est l'OACIQ qui exerce l'ensemble des pouvoirs réglementaires prévus pour l'application de la LCI, par l'entremise de son conseil d'administration.

C'est donc en fonction d'une permission au représentant de cumuler plusieurs capacités d'agir dans des fonctions réglementées qu'est structurée la LCI, selon le même paradigme que celui qui a donné naissance au régime de cumul de certificats de la LDPSF en 1998, et non pas sur la base d'interdictions de cumul.

Le Règlement est en retard sur cette approche, puisqu'il n'est pas encore harmonisé à la LCI. Il empêche donc de compléter un pan très fondamental de la réforme du courtage immobilier de 2010, d'où la nécessité d'adopter la mesure de concordance pour remédier à la situation.

NOTRE APPUI DES INTENTIONS EXPRIMÉES PAR L'AMF

L'ACCAT appuie inconditionnellement l'AMF dans sa volonté d'adopter la mesure de concordance.

Depuis l'adoption de la nouvelle LCI, le cumul de disciplines de la LDPSF par le courtier immobilier est devenu la norme. Ce positionnement était bel et bien voulu par le gouvernement, comme l'a spécifiquement indiqué la ministre des Finances du Québec le 30 avril 2008, à l'occasion de l'adoption du principe de la LCI actuelle :

« Mme Jérôme-Forget:

Mme la Présidente, les mesures suivantes du projet de loi n° 73 sont quant à elles destinées à alléger le fardeau de la réglementation. L'organisme de réglementation bénéficiera de plus de souplesse réglementaire. En effet, la loi comprendra les principes de base, et l'organisme pourra préciser les détails au moyen des règlements. L'OACIQ disposera de l'ensemble des pouvoirs réglementaires, sous réserve de l'approbation du gouvernement, afin de mieux suivre l'évolution de ce secteur. [...]

Les agences immobilières et les courtiers immobiliers pourront désormais utiliser davantage les nouvelles technologies de l'information. Les courtiers immobiliers auront dorénavant la possibilité d'agir aussi comme représentants en assurance ou en valeurs mobilières sous réserve des exigences de la loi. Cet allègement est particulièrement susceptible de bénéficier aux courtiers qui exercent en région. Enfin, l'OACIQ pourra accorder, dans des circonstances bien précises, des autorisations spéciales, notamment à des courtiers de l'extérieur du Québec afin de leur permettre de se livrer à des opérations de courtage immobilier au Québec sans avoir à se conformer à l'ensemble des règles prévues dans la loi.»

(notre souligné)

Cette volonté gouvernementale et législative a été établie on ne peut plus clairement. Lorsqu'elle a été exprimée dans la LCI selon les objectifs mentionnés par la ministre, elle a eu pour effet de clore le débat sur le cumul de l'activité de courtier immobilier avec des disciplines certifiées en vertu de la LDPSF. Depuis, aucune raison valable liée à la distribution de produits et services financiers n'a été avancée qui justifierait de revenir sur la question.

En fait, les situations de conflit d'intérêts qui peuvent à l'occasion opposer les fonctions de courtier immobilier et de représentant en assurance de titres n'empêchent aucunement la fidèle exécution de ces fonctions, pourvu que la personne concernée respecte les règles et principes qui régissent sa conduite. C'est exactement la même chose pour un représentant qui cumule des certificats dans plusieurs disciplines de la LDPSF, un cumul qui est pourtant admis depuis presque 15 ans. C'est pourquoi, contrairement à la prémisse qui était à l'origine de l'interdiction de l'ancien article 20 de la *Loi sur le courtage immobilier*, il a été reconnu par la LCI que ces situations peuvent être gérées et mitigées par des mesures d'encadrement et de divulgation appropriées, lesquelles permettent de protéger adéquatement le public.

Le cumul d'un Certificat le courtier immobilier sera, du reste, positif pour le consommateur du produit d'assurance de titres. L'ACCAT estime que l'intervention de courtiers immobiliers autorisés à distribuer de l'assurance de titres sera à l'avantage du public, puisqu'elle offrira à l'ensemble des personnes et des entreprises (dont les clients individuels ou commerciaux des courtiers), dans toutes les régions du Québec, un meilleur accès à l'assurance de titres, qui offre une protection très utile ainsi qu'un rapport prix/protection extrêmement avantageux.

Présentement, le produit d'assurance de titres est peu intermédié au point de transaction immobilière. Sa distribution, dans la plupart des cas au Québec, n'est pas faite par l'entremise de cabinets de services financiers inscrits dans la discipline de l'assurance de dommages. Elle est plutôt réalisée directement par l'entremise d'agents certifiés à l'emploi des assureurs. Ces agents interagissent avec les membres du Barreau ou de la Chambre des notaires du Québec qui dans le cadre de transactions immobilières, avisent les intéressés sur les risques de titres ainsi que l'existence et les caractéristiques de ce produit. Le cas échéant, ces juristes peuvent représenter leurs clients auprès des assureurs de titres aux fins des demandes de polices.² L'offre réglementée du produit leur est alors présentée par les agents de l'assureur, et la souscription du risque et les termes de la police tiennent compte la plupart du temps des conseils et avis donnés par ces juristes aux parties concernées.

L'intervention du courtier immobilier titulaire d'un Certificat améliorera cette dynamique de distribution. Le courtier est en effet l'un des intervenants qui sont régulièrement parties prenantes aux transactions visées à l'article 1 de la LCI et qui sont propices à l'acquisition d'assurance de titres. Vu, d'une part, cette implication naturelle du courtier dans ces transactions et, d'autre part, la forte présence du réseau du courtage immobilier sur tout le territoire québécois, la mesure de concordance se trouvera à rapprocher le produit d'assurance de titres du consommateur et par conséquent, à lui en faciliter l'acquisition pour lui permettre de mieux protéger ses droits patrimoniaux.

² D'où la reconnaissance par l'AMF du rôle professionnel de ces juristes dans le processus de distribution de l'assurance de titres : voir *l'Avis de l'Autorité relatif aux pratiques de distribution des rapportant aux produits d'assurance de titres*, note 9.

Le rôle dans la distribution de ce produit qu'il sera alors permis de jouer au courtier cumulant un Certificat sera bénéfique au public. L'apport du courtier sera celui d'un intermédiaire réglementé assujéti à des principes de déontologie et à un dispositif disciplinaire,³ et qui permettra au public — tout en le protégeant — d'obtenir plus facilement les informations, conseils et services utiles pour analyser adéquatement ses besoins,⁴ mieux connaître l'assurance de titres, et décider en connaissance de cause s'il y a lieu d'en acquérir.

Ces bénéfices issus de la mesure de concordance, nous semble-t-il, seront parfaitement alignés sur l'intention du législateur exprimée dans la LCI (telle qu'énoncée par la ministre des Finances), ainsi que sur les objectifs qui doivent guider l'action de l'AMF en matière de distribution de produits et services financiers aux termes de l'article 8 de la Loi sur l'Autorité es marchés financiers (L.R.Q., chapitre A-33.2).⁵

Enfin, l'ACCAT estime que l'harmonisation du Règlement au régime de la LCI en matière de cumul de disciplines ne procurera pas simplement des avantages ponctuels sur le plan de la cohérence réglementaire. Elle permettra aussi au gouvernement, par l'exercice continu de son pouvoir d'approbation des règlements en vertu de la LCI et de la LDPSDF, de s'assurer que les règles et orientations de l'OACIQ demeurent en tout temps cohérentes avec celles appliquées par l'AMF et la Chambre de l'assurance de dommages en toute matière liée au cumul de disciplines régies par ces deux lois. Le fardeau réglementaire de tous les intéressés, en particulier celui des courtiers immobiliers, sera ainsi allégé.

Certains intervenants à la Consultation ont fait valoir que l'abolition de l'interdiction de l'ancien article 20 de la *Loi sur le courtage immobilier* ne visait simplement qu'à transférer, de la LCI à un règlement de l'OACIQ, le soin de rétablir cette interdiction et par conséquent, que l'article 2(7°) du Règlement devait rester tel quel en attendant que l'Organisme utilise à cette fin ses pouvoirs de l'article 46 (14°) LCI. Pour les raisons exprimées plus haut, cette analyse nous apparaît contraire aux fondements de la réforme du courtage immobilier au Québec.

En principe, les pouvoirs réglementaires de l'OACIQ doivent être exercés en accord avec les dispositions de la LCI, et ils doivent aussi en respecter l'intention.⁶ Ce principe de compatibilité des règlements de l'OACIQ avec la LCI s'applique notamment en matière de règles ou d'interdictions régissant le cumul de disciplines et les situations de conflits d'intérêts qui

³ D'un côté, celui de l'OACIQ en vertu de la LCI et de l'autre, celui de la Chambre de l'assurance de dommages en vertu de la LDPSF.

⁴ En s'aidant des recherches et conseils reçus des notaires ou avocats impliqués dans la transaction immobilière concernée.

⁵ «8. L'Autorité exerce ses fonctions et pouvoirs de manière: [...] 2° à promouvoir une offre de produits et services financiers de haute qualité et à un prix concurrentiel pour l'ensemble des personnes et des entreprises dans toutes les régions du Québec; [...] »

⁶ C'est ainsi qu'un règlement adopté par l'OACIQ doit être cohérent avec les règles de la LCI voulant par exemple que le courtier qui reçoit une somme qui ne lui appartient pas dans l'exercice de ses fonctions doit la garder dans un compte en fidéicommis (art. 10), que le courtier qui agit pour une agence immobilière ne peut en même temps agir pour une autre ou travailler à son compte (art. 11), ou que la formation du contrat de courtage d'un immeuble résidentiel de moins de cinq logements doit respecter certaines règles de formalisme bien précises (art. 23 et ss.).

peuvent en découler. L'OACIQ a toujours été fidèle aux canons de la réforme qui l'a vu naître, et il n'a jamais démontré une quelconque propension à prescrire une interdiction équivalente à celle de l'ancien article 20 de la *Loi sur le courtage immobilier*.⁷ S'il fallait que l'OACIQ se ravise et tente de rétablir une telle interdiction par règlement, l'Organisme s'inscrirait quant à nous à contre-courant de la volonté du législateur exprimée à la LCI.

Par ailleurs, et nous le soumettons très respectueusement, l'AMF se placerait également dans une position similaire s'il fallait qu'elle maintienne dans son Règlement une interdiction que le gouvernement et l'Assemblée nationale entendaient éliminer du régime de la LDPSF en adoptant la LCI.⁸

En somme, il nous apparaît évident que pour de strictes raisons de cohérence législative, la mesure de concordance proposée par l'AMF doit être adoptée sans tarder : l'article 2(7°) du Règlement n'est pas harmonisé avec la réforme de l'encadrement du courtage immobilier complétée en 2010 ; l'interdiction qu'il prévoit est devenue obsolète; cette interdiction prive l'industrie et le public de certains bénéfices importants d'une réforme initiée il y a presque quatre ans; cette interdiction est basée sur des considérations que la réforme a tout simplement écartées, volontairement et en toute connaissance de cause, et elle n'a donc plus la légitimité requise pour demeurer dans la législation.

AUTRES COMMENTAIRES DE L'ACCAT

Suite à la Consultation, l'ACCAT veut également répondre à certains commentaires transmis à l'AMF dans le cadre de la Consultation, et dont nous n'avons pu prendre connaissance qu'une fois publiés au site Web de l'AMF.

Dans certains cas, ces commentaires nous apparaissent peu reliés à la mesure de concordance proposée à la Consultation, ils pourraient même chercher à prendre avantage de la situation pour ramener à l'avant-scène des questions d'application du Règlement qui sont depuis longtemps réglées.⁹ Dans d'autres cas, il nous importe de compléter — voire de rectifier — les faits sur lesquels s'appuient ces commentaires, dans le but de permettre à l'AMF de disposer de toute l'information utile avant de prendre position suite à la Consultation.

Nous structurerons ici notre réponse en référant à certains passages des mémoires de l'Association Professionnelle des Notaires du Québec et de la Chambre des notaires du Québec,

⁷ Elle a au contraire prévu, à l'article 3 de son *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opérations de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, que le courtier est admis à se livrer à d'autres activités professionnelles à condition qu'il évite de compromettre en conséquence son intégrité, son indépendance ou sa compétence, ce qui est entièrement conforme à notre propos et ne fait aucunement obstacle à l'adoption de la mesure de concordance par l'AMF.

⁸ Voir l'extrait précité du discours de la ministre des Finances, supra, p. 4.

⁹ On pense ici aux questions qui ont fait l'objet de l'*Avis de l'Autorité relatif aux pratiques de distribution des rapportant aux produits d'assurance de titres*, publié en octobre 2008 au Bulletin du 3 octobre 2008, quelques mois après l'entrée en vigueur de la LCI.

qui nous semblent représentatifs des principaux points de vue qui nous préoccupent. Ces mémoires recourent entre autres ceux du Barreau du Québec, de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et du Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec.

Nous avons par ailleurs noté que l'opposition à la mesure de concordance formulée par la Chambre de l'assurance de dommages n'était basée que sur des préoccupations liées à la distribution de produits d'assurance qui, contrairement à l'assurance de titres, ne sont pas immédiatement accessoires à une transaction immobilière, telles l'assurance incendie ou automobile. C'est pourquoi nous avons conclu que malgré l'opposition qu'elle exprimait à cet égard, la Chambre n'est pas nécessairement contre le fait qu'un courtier immobilier puisse cumuler un Certificat de représentant limité à la distribution d'assurance de titres.

COMMENTAIRES SUR CERTAINS ARGUMENTS SOULEVÉS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION

1. Mémoire de l'Association Professionnelle des Notaires du Québec

<u>Passage du Mémoire</u>	<u>Commentaires de l'ACCAT</u>
<p>pp. 2-3 : «<i>La nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q. c. C-73.2), entrée en vigueur le 1er mai 2010, est construite différemment. [...] Il appartient donc dorénavant à l'OACIQ, comme il appartient aux ordres professionnels, de définir les incompatibilités de certaines activités avec celles de ses membres. L'OACIQ peut donc en tout temps prévoir dans un règlement de telles incompatibilités.</i>»</p>	<p>1. Pour les raisons que nous avons mentionnées ci-dessus, cette analyse du pouvoir réglementaire de l'OACIQ d'interdire certaines activités aux courtiers est inexacte, car elle fait abstraction des objectifs de décloisonnement de la LCI, plus particulièrement en regard des disciplines de la LDPSF. Elle repose sur un scénario irréaliste vu les politiques réglementaires du gouvernement, qui serait justifié de refuser d'approuver un règlement de l'OACIQ qui se proposerait de rétablir l'interdiction de l'art. 20 de la <i>Loi sur le courtage immobilier</i> (chapitre C-73.1).</p>
<p>p. 4 : «<i>Les courtiers immobiliers et les agences seront dans une situation de conflit d'intérêts ou, à tout le moins, d'apparence de conflit d'intérêts, s'ils sont habilités à agir comme représentants; leur intérêt personnel (perception rapide et certaine de leur commission et rémunération par les assureurs) entre en concurrence avec celui des clients (emprunteur, vendeur, acheteur).</i></p> <p><i>Particulièrement en matière d'assurance titres, le courtier a avantage à favoriser la souscription d'un</i></p>	<p>2. Ces commentaires invoquent que le mode de rémunération du courtier qui est accepté par les normes applicables serait une cause automatique de conduite non éthique de sa part. Ils font abstraction du fait que des principes déontologiques régissent la conduite du courtier immobilier tant en vertu de la LCI que des règlements de l'OACIQ.</p> <p>L'ACCAT, quant à elle, propose de présumer de la bonne foi du courtier et des efforts qu'il déploiera pour se conformer à ces règles et prévenir les effets</p>

<p style="text-align: center;"><u>Passage du Mémoire</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Commentaires de l'ACCAT</u></p>
<p><i>produit pour conclure une transaction rapidement malgré l'absence des vérifications d'usage sur la qualité des titres et la conformité de l'immeuble, ou malgré la présence d'une irrégularité. Déjà, même alors que les courtiers ne peuvent exercer les activités de représentants, on est témoin de situation où des pressions sont exercées sur le vendeur et l'acheteur pour la souscription de ces produits.»</i></p>	<p>des conflits d'intérêts. On doit aussi prendre pour acquis que l'OACIQ agira avec la diligence requise pour faire respecter ces règles, et protéger les intéressés en pareilles situations.</p> <p>Par ailleurs, l'APNQ semble faire peu de cas des obligations professionnelles du notaire, qui doivent être respectées quelles que soient les manœuvres que pourrait tenter d'utiliser un courtier peu scrupuleux afin d'amener la conclusion d'une transaction.</p> <p>Enfin, l'APNQ fait totalement abstraction des procédures de souscription que l'assureur de titres se doit d'appliquer dans le but d'avoir une gestion saine et prudente conforme aux normes des régulateurs. En réalité, l'assureur est celui qui, parmi les protagonistes de la transaction, a le plus intérêt à ce que les autres intervenants agissent avec toute l'honnêteté, la loyauté et la diligence possible, puisque c'est lui qui assume ultimement le risque.</p>
<p><i>p. 6 : «Il faut aussi considérer que le courtier est généralement la seule personne que les parties auront rencontrée au moment de la signature de la promesse d'achat. Si le courtier peut offrir à l'acheteur le produit d'assurance titres avant la signature de ce contrat, ce dernier pourrait avoir fait son lit avant même d'avoir reçu les conseils juridiques appropriés et avant de connaître l'état des titres et la conformité de l'immeuble avec le cadastre et les règlements applicables.</i></p> <p><i>Par exemple, l'acheteur pourrait renoncer, dans la promesse d'achat, à obtenir un certificat de localisation démontrant l'état actuel de l'immeuble avec un engagement du vendeur à assumer la prime d'un produit d'assurance titres. L'acheteur pourrait aussi accepter de réduire au minimum les vérifications d'usage en échange du même engagement du vendeur. Ou encore, l'acheteur pourrait s'engager à l'avance à se satisfaire d'une assurance titres si une irrégularité est</i></p> <p><i>découverte. L'acheteur ne doit pas être amené à prendre des décisions aussi importantes à cette étape</i></p>	<p>3. Même commentaire qu'à 2. Il s'agit d'un exemple peu réaliste qui suppose que l'assureur de titres prudent se détournerait des bonnes pratiques d'industrie pour subordonner aveuglément sa souscription de risques au consentement des parties en cause, ce qui n'arrivera pas.</p> <p>La situation évoquée présuppose que l'assureur accepterait les yeux fermés de souscrire un risque d'éviction si l'acquéreur achetait le mauvais immeuble, ou un immeuble inexistant, ce qui très loin de la réalité.</p> <p>Par ailleurs, cette position ne tient pas compte des modalités d'encadrement et de divulgation des conflits d'intérêts prescrites par l'OACIQ pour s'assurer que le courtier n'adopte pas une conduite ou des pratiques commerciales du type de celles invoquées ici.</p>

<p align="center"><u>Passage du Mémoire</u></p>	<p align="center"><u>Commentaires de l'ACCAT</u></p>
<p><i>de la transaction, alors qu'il n'a pas en main les éléments utiles pour en comprendre les conséquences.»</i></p>	
<p>P. 7 : <i>«Le fait d'autoriser les courtiers immobiliers et les agences à vendre des produits d'assurances titres ouvre la porte toute grande à la création de centre de traitement des ventes immobilières, que ce soit sous le contrôle des agences immobilières ou des assureurs titres. En Ontario, depuis déjà quelques années, les assureurs tentent de s'accaparer ce marché, avec un succès très mitigé jusqu'à maintenant. L'achat et la vente d'une propriété sont, pour la majorité des individus, les transactions les plus importantes et les plus à risques qu'ils effectueront dans leur vie. Désire-t-on les priver des conseils des professionnels du cadastre et des titres ?»</i></p>	<p>4. Ce commentaire reflète une pure préoccupation d'association professionnelle qui est loin de l'objet de la Consultation et du cumul d'un Certificat par un courtier immobilier. Il n'a que peu de rapport avec la mesure de concordance envisagée.</p> <p>Un tel procès d'intention, selon nous, n'a pas sa place dans la Consultation. Le commerce d'assurance de titres est parfaitement légitime. Nos membres opérant au Québec ont leur permis de l'AMF. Ils ont le droit incontestable d'y opérer en vertu de la <i>Loi sur les assurances</i>, et ils exercent ce droit conformément aux lois applicables. D'autre part, à notre connaissance, il n'existe aucun centre de traitement des ventes immobilières administré présentement au Canada par un membre de l'ACCAT et à notre connaissance, aucun d'entre eux n'a manifesté l'intention d'en ouvrir un</p>
<p>P. 9 : <i>«Si on facilite et même favorise la souscription des produits d'assurance titres, sans besoin réel, simplement pour économiser les honoraires des arpenteurs-géomètres qui vérifient l'état physique de l'immeuble et les honoraires des juristes qui vérifient la qualité des titres et procèdent à la mise en place des correctifs requis, c'est la fiabilité de tout le système qui est menacée. Et c'est beaucoup d'argent gaspillé. Tous les citoyens en sortiront perdants.»</i></p>	<p>5. Ce phénomène de diminution de la fiabilité du système foncier par l'acquisition d'assurance de titres par les citoyens, qui amènerait supposément tous les protagonistes des transactions (notaires, avocats, arpenteurs, courtiers immobiliers, institutions prêteuses, etc.) à contrevenir sans retenue aux normes de conduite professionnelle, aux règles ou aux pratiques exemplaires qui les régissent, est tout simplement fantaisiste. L'expérience vécue au Canada et particulièrement au Québec, sur des décennies d'opérations des assureurs de titres, le démontre péremptoirement.</p> <p>De plus, cette vision des choses présuppose de l'inaction ou de l'incapacité des ordres professionnels, des OAR et des régulateurs d'appliquer les règles et normes précitées. Or, ceux-ci sont parfaitement en mesure de prévenir une déresponsabilisation de ces intervenants, et de s'assurer que le public avec lequel ils interagissent</p>

<u>Passage du Mémoire</u>	<u>Commentaires de l'ACCAT</u>
	<p>ne soit pas lésé.</p> <p>Mentionnons enfin que les membres de l'ACCAT définissent leurs critères de souscription en fonction de la grande fiabilité des registres fonciers au Canada et notamment au Québec, et que leurs assurés en profitent d'autant, par des taux de prime qui peuvent être maintenus à des niveaux très bas comparativement à la protection dont ils bénéficient.</p>

2. Mémoire de la Chambre des notaires du Québec

<u>Passage du Mémoire</u>	<u>Commentaires de l'ACCAT</u>
<p>p. 2 : « [...] la suppression de paragraphe 7 de l'article 2 du Règlement sur l'exercice des activités des représentants est loin d'être une question de simple concordance. Par la suppression de l'article 20 de l'ancienne Loi sur le courtage immobilier, le législateur entend remettre à l'AMF le plein pouvoir décisionnel en ce qui concerne les incompatibilités et les restrictions en lien avec l'exercice des activités des représentants.</p> <p>Nous soumettons encore que, plus que jamais, l'AMF doit exercer ce pouvoir décisionnel pour maintenir l'incompatibilité entre les activités du courtier immobilier et celles d'un représentant. »</p>	<p>6. Nous avons démontré ci-dessus que cette prétention est inexacte. L'article 20 de l'ancienne Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.1) a été aboli pour mettre en œuvre une politique gouvernementale qui voulait effectivement permettre le cumul d'activités de courtage immobilier et l'exercice de disciplines de représentant régies par la LDPSF. Cette loi a été remplacée pour refléter cette politique, et il est vraisemblable que l'AMF ait même été consultée à ce sujet quand cela a été fait.</p> <p>L'ACCAT ne voit aucune raison pour laquelle l'AMF aurait maintenant, à ce sujet, l'obligation de substituer une appréciation différente de celle que le gouvernement et le législateur ont privilégiée.</p> <p>L'adoption de la mesure de concordance, et l'amendement du Règlement apporté en conséquence, constituent la seule voie à suivre pour compléter la réforme du courtage immobilier comme elle a été voulue en 2008, et telle que mise en application en 2010.</p>

<u>Passage du Mémoire</u>	<u>Commentaires de l'ACCAT</u>
<p>p. 2 : «[...] le courtier, habilité à agir comme représentant, pourra être enclin à suggérer de l'assurance de titres à l'acheteur potentiel, faisant fi à ce moment-là , tant du certificat de localisation que de l'examen de titres, et que, par conséquent, la garantie légale usuelle en matière de vente d'immeuble risque d'être diminuée. La qualité des titres serait abaissée. Des immeubles pourraient contrevenir aux règlements d'urbanisme municipaux, ou aux lois provinciales en matière d'environnement ou d'aménagement du territoire, ou a toute autre loi publique, sans qu'aucun manquement ne soit dénoncé ou qu'aucune sanction ne soit appliquée.»</p>	<p>7. L'ACCAT soumet que la mesure de concordance ne vise qu'à harmoniser le Règlement à une politique que l'adoption à la LCI a déjà considérée comme servant l'intérêt public.</p> <p>Nous ne voyons aucune raison qui mériterait de revenir maintenant sur l'opportunité de principe de cette politique, déjà évaluée et approuvée par le vote du Parlement. La politique gouvernementale était claire, la solution qu'elle préconisait a été fidèlement reflétée dans la législation, et il ne reste qu'à la traduire dans le Règlement à des fins de cohérence législative.</p> <p>Par ailleurs, il est inexact de prétendre que l'assurance de titres diminue la garantie légale en matière d'immeuble. Au contraire, elle vient bonifier cette garantie en s'y ajoutant.</p> <p>Voir également à ce sujet notre commentaire 5 ci-dessus.</p>
<p>p. 3 : «Le courtier aurait donc un intérêt personnel à faire souscrire une assurance de titres aux parties ayant conclu une offre d'achat, avant même que le notaire puisse procéder à un examen des titres, tout en diminuant la garantie légale du vendeur au détriment de l'acheteur, afin de s'assurer qu'aucune irrégularité dans les titres de propriété ne vienne mettre en péril la transaction future et que, par conséquent, sa commission soit protégée.»</p>	<p>8. Ce commentaire présuppose que le notaire se pliera à la volonté des parties et s'abstiendra en conséquence de remplir ses devoirs professionnels de protection du client, conformément aux règles de son ordre professionnel. Il présuppose aussi que le mécanisme de surveillance et de discipline de la Chambre des notaires ou de l'OACIQ sera impuissant à prévenir ce genre de comportements. Il n'y a aucune raison de s'appuyer sur une telle prémisse, qui nous apparaît fausse.</p> <p>De même, ce raisonnement s'appuie sur le postulat que les politiques et procédures de contrôle de l'assureur de titres sont inadéquates, notamment au niveau de la souscription, et présume que</p> <p>l'assureur est prêt à tout pour émettre une police, quand bien même il constaterait par exemple que le notaire n'a procédé à aucun examen de titres. Une telle assertion n'est pas conforme aux pratiques établies de l'industrie et aux principes de prudence de gestion appliqués par l'AMF. Elle présume que l'assureur agira incorrectement, ce que rien ne justifie.</p>

<u>Passage du Mémoire</u>	<u>Commentaires de l'ACCAT</u>
	On ne peut s'appuyer sur de telles prémisses — voulant que tous les intéressés ne feront pas ce qu'ils ont à faire — pour essayer de conclure que le produit d'assurance de titres a nécessairement pour effet de désordonner l'action des professionnels impliqués. Ces prémisses sont injustes pour les intéressés.


CONCLUSION

L'ACCAT conclut, relativement à la mesure de concordance, que les divers commentaires d'intervenants auxquels nous avons référé ci-dessus ne devraient pas être déterminants, pour les raisons que nous avons expliquées.

Nous demandons en conséquence à l'AMF, dans l'intérêt du public québécois, de procéder à l'adoption de cette mesure à sa plus prochaine convenance, sans égards à ces commentaires. À cette fin, nous demeurons à votre disposition pour vous fournir toute précision ou commentaire additionnel qui pourrait être utile à l'AMF.

L'ACCAT tient enfin à vous remercier pour l'occasion que vous lui avez offerte de contribuer à la discussion de l'un des aspects de la Consultation sur le *Règlement sur l'exercice des activités de représentants et son concordant* qui nous a semblé être l'un des plus âprement discutés, et d'apporter le point de vue de l'assureur de titres.

Veuillez agréer, Monsieur Déry, l'expression de nos sentiments distingués,


Laurent Nadeau
Chef de la direction, Québec
Compagnie d'assurances FCT

Représentant Québécois ACCAT