

Le 26 octobre 2011

M<sup>e</sup> Anne-Marie Beaudoin  
Secrétaire  
Autorité des marchés financiers  
Tour de la Bourse  
800, square Victoria, C.P. 246, 22<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H4Z 1G3

**Objet : Règlement modifiant le Règlement sur l'exercice des activités  
des représentants**

---

Madame la Secrétaire,

Le Barreau du Québec partage les préoccupations de la Chambre des notaires du Québec en regard du projet de *Règlement modifiant le Règlement sur l'exercice des activités des représentants* publié dans le Bulletin de l'Autorité des marchés financiers le 2 septembre dernier. Nos préoccupations concernent plus particulièrement les conflits d'intérêts et l'intégrité du registre foncier.

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* en 2010, l'incompatibilité qui existait entre les activités du courtier immobilier et celles du représentant a été abolie. La nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* n'interdit donc plus aux courtiers d'exercer les activités de représentants au sens de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*. Dans le but d'atteindre une plus grande cohérence, des amendements sont prévus à la réglementation de l'AMF pour lever l'incompatibilité de la profession de courtier ou d'agent immobilier avec l'exercice des activités de représentant.

Le Barreau est d'avis que cette incompatibilité doit être maintenue pour protéger la population contre les conflits d'intérêts. Les situations de conflits d'intérêts n'ont rien à voir avec la bonne ou mauvaise foi des individus. Ces conflits d'intérêts résultent de circonstances ou de situations qu'il faut chercher à éviter dans l'intérêt public.

Au moment où l'acheteur et le vendeur s'apprêtent à conclure une transaction immobilière, ils sont susceptibles d'être facilement influencés et deviennent vulnérables. Le courtier a des intérêts économiques à vendre l'assurance de titres pour favoriser la conclusion de la transaction et encaisser la commission. Le courtier a un intérêt personnel à faire souscrire une assurance de titres aux parties ayant conclu une offre d'achat, avant même l'examen de titres, avec les effets potentiels sur la garantie légale du vendeur afin de s'assurer qu'aucune irrégularité dans les titres de propriété ne vienne mettre en péril la transaction.

Le conflit d'intérêts est encore plus présent dans le cas où des titres défectueux sur un immeuble empêchent ou retardent la transaction, ce qui implique un retard dans la perception ou la perte de la commission de l'intermédiaire. Dans ces circonstances, les conseils et avis de juristes, avocats ou notaires, sont nécessaires pour protéger le public.

Par ailleurs, il est clair que mettre fin à cette incompatibilité favorisera la diffusion du produit d'assurance de titres. Le Barreau du Québec comme la Chambre des notaires du Québec est d'avis que ce produit, lorsqu'il se substitue de façon systématique aux examens de titres, est de nature à porter atteinte à l'intégrité du registre foncier et à la sécurité juridique des titres de propriété.

Le Barreau du Québec est d'avis que les pratiques des compagnies d'assurance de titres devraient par ailleurs faire l'objet d'un encadrement par l'AMF.

En conséquence, l'incompatibilité de la profession de courtier ou d'agent immobilier avec celle de représentant doit être maintenue dans la réglementation découlant de la *Loi sur la distribution des produits et services financiers*. Nous sommes disposés à vous rencontrer à votre meilleure convenance pour vous faire part de nos préoccupations à ce sujet.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Secrétaire, nos meilleures salutations.

Le directeur général,



Claude Provencher, LL.B., MBA

CP/MS/jm  
Référence : 0144