



BUREAU DU PRÉSIDENT

Québec, le 17 octobre 2011

PAR COURRIEL : consultation-en-cours@lautorite.qc.ca

Me Anne-Marie Beaudoin
Secrétaire de l'Autorité des marchés financiers
Tour de la Bourse
800, square Victoria, C.P. 246, 22^e étage
Montréal (Québec) H4Z 1G3

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

Maître,

Dans le cadre de la consultation publique menée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) au sujet du *Règlement modifiant le Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, adopté sous l'autorité de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ) désire soumettre les commentaires qui suivent.

Les membres du conseil d'administration de l'OAGQ sont particulièrement préoccupés par le paragraphe 4^o de l'article 1 du projet de règlement. Cette disposition prévoit la suppression de l'incompatibilité de l'exercice des activités de représentant avec l'exercice des activités d'agences et de courtiers immobiliers contenue dans règlement actuel. Cette modification permettra aux courtiers immobiliers de vendre des produits d'assurance, notamment d'assurance de titres.

Dans un premier temps, nous ferons état de la qualité et de la fiabilité du système foncier québécois (titre 1). Ensuite, nous exposerons les risques liés à une utilisation abusive et inappropriée des produits d'assurance de titres (titre 2). Finalement, nous aborderons la situation de conflit d'intérêts dans laquelle se trouverait le courtier immobilier habilité à vendre ces produits d'assurance (titre 3).

1. Le système foncier québécois

Le système foncier québécois est d'excellente qualité et constitue une richesse collective qu'on doit protéger. D'une part, notre système est appuyé sur un cadastre rénové dont la réforme aura coûté aux contribuables québécois une somme évaluée à plus d'un milliard de



dollars d'ici la fin du programme vers 2021.¹ D'autre part, il repose sur la sécurité des transactions immobilières assurée par les analyses de titres effectuées par les notaires et avocats ainsi que par les certificats de localisation confectionnés par les arpenteurs-géomètres.

Pour demeurer fiable et à jour, le système foncier doit être entretenu ; à défaut, il se dégradera rapidement. Cet « entretien » s'effectue naturellement et de façon régulière par la résolution des problèmes soulevés par les professionnels susmentionnés au fur et à mesure des transactions immobilières. Ainsi, les problèmes de titres découverts sont corrigés par la publication des actes appropriés (cession de droits, jugement en déclaration judiciaire du droit de propriété, etc.) et les irrégularités du cadastre ou dans l'occupation sont rectifiées par les modifications cadastrales requises, la publication d'actes de servitude, l'obtention d'une dérogation mineure de la municipalité ou autres correctifs. Les professionnels assurent des titres clairs et un cadastre qui reflète le plus exactement possible l'occupation du territoire par les propriétaires fonciers. La mise en place ponctuelle des correctifs est aussi équitable puisque c'est le propriétaire qui a empiété chez son voisin, qui a érigé une construction non conforme aux lois et règlements applicables, etc., qui en défraie les coûts.

2. Les risques liés à l'utilisation inappropriée des produits d'assurances de titres

Le risque réside dans l'utilisation abusive et inappropriée des produits d'assurance de titres lors des transactions immobilières. Comme le démontrent l'expérience américaine et plus récemment l'expérience canadienne, particulièrement en Ontario, ces produits risquent d'être utilisés en lieu et place des correctifs requis pour soutenir la fiabilité du système foncier, et en lieu et place des analyses de titres faites par les notaires et des certificats de localisation préparés par les arpenteurs-géomètres. Déjà aujourd'hui les courtiers immobiliers font la promotion de l'assurance de titres lorsqu'un problème est découvert suite aux vérifications d'usage. On suggère au vendeur de payer la prime des polices souscrites pour le bénéfice de l'acheteur et de son créancier hypothécaire plutôt que d'assumer les frais et honoraires des professionnels qui mettraient en place les correctifs requis. On fait valoir l'économie de frais et honoraires ainsi que l'exécution rapide et certaine de la transaction. De même, on suggère le recours à l'assurance de titres pour réaliser des économies sur la préparation d'un certificat

¹ Information tirée des débats de la Commission permanente de l'administration publique du jeudi 31 janvier 2008, vol. 40 no 10, « Audition du sous-ministre des Ressources naturelles et de la Faune et du président de l'Ordre des arpenteurs-géomètres concernant le suivi de la réforme cadastrale conformément à la Loi sur l'administration publique. »



de localisation.² Il est facile de prévoir que si le courtier immobilier peut lui-même vendre le produit d'assurance, ces situations se généraliseront rapidement.

La procédure actuelle des transactions immobilières en est une préventive : on corrige avant que le problème ne cause des dommages à qui que ce soit ou, s'il est impossible de corriger, on permet aux parties de négocier une entente. Dans la pire des situations, l'acheteur se désiste de son offre. La procédure qui se dessine sera curative : l'assureur interviendra lorsque les dommages auront été causés. De plus, en reportant le problème de transaction en transaction, ce n'est plus le propriétaire qui a empiété, qui a érigé une construction non conforme, etc., qui sera inquiété, mais bien celui qui détiendra le titre au moment où le voisin empiété fera valoir ses droits ou encore lorsque l'autorité gouvernementale ou municipale exigera que l'immeuble soit rendu conforme aux lois et règlements. Les conséquences peuvent être très importantes pour le propriétaire qui serait, par exemple, tenu de modifier ou de démolir des constructions. Dans l'intervalle, l'assureur aura émis des polices d'assurances à chacun des propriétaires successifs ainsi qu'à leurs créanciers hypothécaires.

Il faut aussi souligner l'impact que pourrait avoir le recours à l'assurance de titres sur la valeur des propriétés. Par exemple, l'arpenteur-géomètre est tenu, entre autres, de se prononcer sur la conformité de l'immeuble avec les prescriptions des zones de zonage qui déterminent les types de constructions autorisés, leur hauteur et leur position. Il doit aussi faire mention du fait que l'immeuble est situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage. Toutes ces zones, de même que les prescriptions des zones de zonage, peuvent varier aux cours des ans. En l'absence d'un certificat de localisation à jour, l'acheteur ignore si l'immeuble qu'il s'apprête à acquérir est situé à l'intérieur d'une zone susceptible d'en affecter la valeur et si les constructions sont conformes à la réglementation municipale. En conséquence, l'acheteur ignore aussi si cet immeuble a bien la valeur escomptée. Il risque de payer un prix trop élevé, des droits de mutation calculés sur la base de ce prix et, année après année, des taxes foncières établies en fonction d'une valeur qui ne correspond pas à la réalité. Toute information contenue dans le rapport de l'arpenteur-géomètre est susceptible d'influencer la valeur marchande réelle des propriétés. Lorsqu'un correctif est mis en place, cette valeur équivaut généralement à celle estimée par le vendeur et l'acheteur. Mais dans le cas contraire, comme dans l'exemple ci-dessus où rien ne peut corriger la situation, la valeur réelle de la propriété demeure affectée.

² *Bolduc Poulin & Associés, s.e.n.c.r.l. c. Gagnon*, 2010 QCCQ 7449 (CanLII).



L'acheteur est en droit d'obtenir les informations et conseils utiles à une prise de décision éclairée avant la conclusion de la transaction.

Par ailleurs, l'assurance de titres laisse beaucoup de questions sans réponse claire ou satisfaisante. Quel est son coût réel si vente après vente, financement après financement, on émet, pour un même immeuble, une police pour le propriétaire et une autre pour le créancier ? Le coût excédera rapidement celui d'un correctif. Quelle est précisément l'étendue de la couverture offerte ? Quelles sont les exclusions ? Comment une réclamation sera-t-elle réglée ? Rappelons à ce sujet que la décision appartient à l'assureur et non à l'assuré, propriétaire de l'immeuble. L'assureur compensera-t-il la perte de valeur de l'immeuble, remboursera-t-il les droits de mutation payés en trop transaction après transaction ainsi que les taxes foncières payées en fonction d'une valeur qui ne reflète pas la réalité ? L'assureur fera-t-il les démarches auprès de la municipalité afin que soit corrigée l'évaluation ?

Comme c'est déjà le cas dans la majorité des dossiers de refinancement, si on favorise le recours à l'assurance de titres dans les transactions immobilières, il faut s'attendre à ce que les notaires se voient confier des mandats de recherches et vérifications restreints et à ce que les transactions se concluent sans certificat de localisation à jour. Il deviendra donc impossible de connaître l'état actuel d'une propriété et d'assurer le maintien de la fiabilité du système foncier.

3. La situation de conflit d'intérêts

Les courtiers ne touchent leur commission que lorsque la transaction est finalisée. Si cette dernière est retardée jusqu'à l'obtention d'un correctif, le paiement de la commission l'est aussi. Si la transaction échoue, les courtiers risquent de perdre toute rétribution. L'OAGQ voit dans ces faits une situation de conflit d'intérêts puisque les courtiers pourraient être tentés de proposer à leurs clients de recourir à l'assurance de titres pour accélérer l'exécution des transactions et en assurer la conclusion. Dans ce contexte, le produit d'assurance répondrait bien plus aux besoins du courtier qu'aux intérêts de l'assuré. Une telle situation va à l'encontre des obligations des représentants en assurance envers leurs clients.

L'OAGQ ne présume aucunement de la mauvaise foi des courtiers immobiliers. Les situations de conflit d'intérêts n'ont rien à voir avec la bonne ou la mauvaise foi des individus. La présence d'intérêts contradictoires suffit pour justifier que des mesures soient prises pour la protection des personnes qui retiennent les services d'un courtier immobilier,



tout comme des mesures sont prises par les ordres professionnels pour assurer l'indépendance et le désintéressement de leurs membres dans le but de protéger le public.

CONCLUSION

L'OAGQ demande à l'AMF de maintenir l'incompatibilité de l'exercice des activités de représentant avec l'exercice des activités d'agences et de courtiers immobiliers, tant dans l'intérêt collectif des québécois qui paient pour un système foncier fiable, que dans l'intérêt des acheteurs d'immeubles.

Nous vous remercions de l'attention que vous accorderez à la présente et vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Pierre Tessier, Président

Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

c.c: M. Mario Albert, Président, Autorité des marchés financiers
Me Louis Masson, Bâtonnier, Barreau du Québec
Me Jean Lambert, Président, Chambre des notaires du Québec
Me Marie-Sylvie Janelle, Présidente, Association professionnelle des notaires du Québec
Mme Louise Ouellet, Sous-ministre associée, Foncier Québec, ministère des Ressources naturelles et de la Faune