

# SPIEGEL SOHMER

Le 15 novembre 2019

**Dennis Kounadis**  
dkoundis@spiegelsohmer.com  
514-874-9715

## PAR COURRIEL

Me Philippe Lebel  
Secrétaire et directeur général des  
affaires juridiques  
Autorités des marchés financiers  
Place de la Cité, Tour Cominar  
2640, boul. Laurier, Bureau 400  
Québec, QC G1V 5C1

AVOCATS - LAWYERS

Objet: Consultation réglementaire concernant la discipline du courtage hypothécaire (*Loi sur la distribution de produits et services financiers*)

---

Cher confrère,

À la demande de nos clients, les Services financiers MFCI Capital (« **MFCI** ») et son fondateur, M. Tommaso (Thomas) Marcantonio, notre bureau est heureux à participer à la consultation de l'Autorité des marchés financiers (« l' **Autorité** ») et de vous soumettre nos commentaires sur les projets de règlement qui visent à encadrer le courtage hypothécaire récemment annoncé.

M. Marcantonio œuvre dans le domaine de services hypothécaires indépendants au Québec depuis 1992 débutant avec Edgcombe Mortgage Services, se joignant à Canada ICI Mortgage Services entre 1997 et 2001, année à laquelle cette dernière entreprise a été acquise par la Caisse de Dépôt du Québec. En M. Marcantonio a racheté les opérations de Canada ICI Mortgage Services de la Caisse de Dépôt et poursuivait les opérations sous le nom Services hypothécaires commerciaux MCAP, pour ensuite adopter le nom MFCI en 2014. Depuis le début de ses opérations, nos clients offrent des services de financement hypothécaires commerciaux aux propriétaires d'immeubles commerciaux, promoteurs de projets immobiliers et investisseurs immobiliers afin de leur permettre de réaliser leurs projets dont la valeur peut



1255, rue Peel  
Bureau 1000  
Montréal, Québec  
Canada  
H3B 2T9

T: 514 875-2100  
F: 514 875-8237  
spiegelsohmer.com



varier entre 1 000 000,00 \$ et 75 000 000,00 \$. À cette fin, notre cliente se voit souvent à procurer des financements d'un ou plusieurs prêteurs, y incluant des prêteurs traditionnels, tels que les banques et institutions financières fédérales, et des prêteurs secondaires et générant approximatif 750 000 000,00 \$ d'investissement de prêts hypothécaires commerciaux à travers le Québec.

Parallèlement aux opérations de MFCI, M. Marcantonio opère la société Potenza Capital Corporation Inc. (« **Potenza** »), qui aident les développeurs et entrepreneurs à réaliser leurs investissements en leur octroyant des prêts, du financement relais (communément appelé du « bridge financing »), des prêts de construction et du refinancement des prêts existants, s'ils n'arrivent pas à obtenir du financement suffisant à compléter leurs projets. Potenza détient des investissements d'environ 25 000 000,00 \$ annuellement.

À la lecture de l'article 28.4 du Règlement modifiant le *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome*, il est clair la restriction qui y est proposée aura un impact direct et immédiat sur la capacité d'un courtier hypothécaire œuvrant dans un cabinet, seul ou en société autonome de s'adresser aux besoins et demandes de tous ses clients. En effet, le texte que nous reproduisons ci-dessous imposera au courtier des restrictions affectant l'emprunt d'argent à tout client, commercial et non commercial, pour une période d'un an à compter de la date à laquelle il lui a rendu service:

« 28.4. Le cabinet, le représentant autonome ou la société autonome inscrite dans la discipline du courtage hypothécaire dont les services ont été retenus par un client pour qu'il se livre à une opération de courtage ne peut agir également comme prêteur à l'égard du client, et ce, pour une période de 12 mois à compter de la date à laquelle ses services ont été rendus. »

Nous reconnaissons et supportons le but principal de l'Autorité étant à éviter de conflits d'intérêts potentiels qui pourraient survenir entre les intérêts de l'emprunteur et ceux du courtier. Par contre, il nous semble que la modification au Règlement proposée aura pour effet de nuire au développement et



AVOCATS · LAWYERS

refinancement de projets immobiliers commerciaux à travers la province pour des promoteurs, emprunteurs et développeurs de tels projets lorsqu'ils se trouvent à ne pas pouvoir qualifier à obtenir un financement traditionnel, en tout ou en partie, selon les exigences et délais des prêteurs traditionnels ou secondaires.

Étant donné le mandat principal de l'Autorité d'implémenter et maintenir une réglementation en vue de s'assurer en premier de la protection du consommateur, la modification proposée aura un impact plus large s'étendant non seulement aux prêts hypothécaires destinés aux consommateurs, mais aussi à ceux de l'industrie du développement et du financement commercial.

Dans le domaine du courtage hypothécaire commercial, les clients de MFCI et Potenza sont des investisseurs immobiliers commerciaux avertis et sophistiqués, représentés dans leurs transactions par des avocats et notaires qui sont mandatés à protéger les intérêts de leurs clients et de s'assurer de les protéger des conflits d'intérêts. De plus, il ne faut pas écarter les règles de déontologie qui lient tous courtiers hypothécaires exigeant qu'ils ne se mettent pas en situation de conflit d'intérêts et les obligent à placer les intérêts de leurs clients avant les leurs de façon objective et indépendante.

La restriction proposée par l'article 28.4 du Règlement modifiant le *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* aura pour effet de nier à un client commercial d'un courtier l'accès à du financement qui ne lui sera pas disponible si ce n'était que pour les ressources du courtier. De notre avis, la restriction de l'article 28.4 du Règlement doit être révisée pour ne viser que le courtier hypothécaire qui est une personne physique dans le cadre d'un mandat de courtage d'un client non commercial.

De plus, si les banques et autres entités visées par le gouvernement fédéral ne sont pas assujetties à une restriction similaire à celle qui est proposée par l'article 28.4, il nous semble que les courtiers régis par l'Autorité seront manifestement défavorisés par la restriction proposée.



AVOCATS - LAWYERS

Il nous semble, de plus, que nous devons nous rappeler du principe général de notre loi résumée à l'article 2805 du *Code civil du Québec* qui dicte que la bonne foi se présume toujours à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. La restriction proposée aura pour effet de suggérer que les courtiers régis par l'Autorité ne bénéficient plus de cette présomption.

Vu l'indication de l'Autorité qu'elle entend poursuivre ses travaux sur des prêteurs privés, les autres prêteurs alternatifs et sur des prêts syndiqués pouvant prévoir des règles relatives à ces sujets dans une phase subséquente de travaux réglementaires, nous sommes portés à demander que le même principe (limitant toute restriction similaire à celle énoncée à l'article 28.4 à des clients non commerciaux) s'appliquerait aux prêteurs privés, les autres prêteurs alternatifs et sur les prêteurs syndiqués.

## CONCLUSION

Spiegel Sohmer apprécie l'occasion de s'adresser à l'Autorité dans le cadre de la consultation publique sur les projets de règlement concernant la discipline du courtage hypothécaire afin d'exprimer les soucis de nos clients, MFCl, Potenza et M. Marcantonio, et les besoins de leurs clients et les services offerts.

Nous croyons que notre soumission aura comme objectif à promouvoir la protection des consommateurs visés par des projets du règlement concernant la discipline du courtage hypothécaire sans restreindre l'accès aux services de courtiers hypothécaires à des clients commerciaux qui ne seront peut-être pas toujours bien servis par l'industrie de financement traditionnel, des banques à charte et autres institutions financières fédérales.

Nous vous prions d'agréer, cher confrère, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

SPIEGEL SOHMER INC.

DENNIS KOUNADIS  
DK/gmk