

AVIS DE L'AUTORITÉ RELATIF AUX PRATIQUES DE DISTRIBUTION SE RAPPORTANT AUX PRODUITS D'ASSURANCE DE TITRES

Référence : Bulletin de l'Autorité : 2008-10-03, Vol. 5 n° 39

Loi sur la distribution de produits et services financiers, L.R.Q., c. D-9.2

Le 21 juillet 2006, l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») a publié à son Bulletin (vol. 3, n° 29) un avis (l'« Avis ») indiquant, notamment, qu'à la suite de certaines vérifications elle avait constaté que les assureurs de titres offraient généralement leurs produits aux acheteurs de propriétés immobilières par l'entremise d'avocats ou de notaires, alors que ceux-ci n'étaient pas autorisés à agir comme représentants en assurance au sens de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* (la « Loi sur la distribution »). Dans cet Avis, l'Autorité a demandé aux intervenants concernés de se conformer à la Loi sur la distribution d'ici le 1^{er} juillet 2007. Ce délai a été prolongé au 31 mars 2008 pour ensuite être reporté au 3 octobre 2008.

À la suite de la publication de cet Avis, différents intervenants, dont le Barreau du Québec (le « Barreau ») et la Chambre des notaires du Québec (la « Chambre des notaires »), ont fait des représentations auprès de l'Autorité pour que soit prise en compte la particularité des actes accomplis par les avocats et les notaires dans l'exercice de leur profession respective. Ainsi, le Barreau et la Chambre des notaires ont fait valoir que l'avocat et le notaire ont le devoir professionnel d'informer, de conseiller et de représenter adéquatement leurs clients relativement aux opérations, actes ou risques liés à des transactions immobilières auxquelles ces derniers sont parties (notamment une recherche de titres à l'occasion du transfert d'un bien immobilier ou d'un prêt garanti par hypothèque immobilière). De ce fait, selon le Barreau et la Chambre des notaires, les avocats et les notaires peuvent, de façon accessoire à leurs services professionnels offerts dans le cadre de la transaction, conseiller leurs clients quant à la souscription d'une police d'assurance relativement au titre de la propriété transférée ou hypothéquée.

Compte tenu de ces représentations, l'Autorité est d'avis que pour les fins de l'application de la Loi sur la distribution, l'avocat ou le notaire peut, dans l'exercice de sa profession et des services professionnels exécutés pour son client :

- informer son client sur l'existence et l'utilité de l'assurance de titres comme moyen de gérer les risques juridiques pouvant affecter la validité ou la qualité du titre ou de la créance garantie par hypothèque immobilière de ce client;
- informer son client sur les caractéristiques du produit d'assurance de titres que celui-ci pourrait décider d'acquérir; et

- interagir, si son client lui en confie le mandat, avec les représentants en assurance dûment certifiés de l'assureur de titres pour représenter ce client aux fins de la souscription d'une assurance de titres. À cet effet, l'avocat ou le notaire pourra, notamment, aviser ces représentants des constats juridiques qui leur permettront d'identifier, d'évaluer, de souscrire et de couvrir les risques concernés par l'émission d'une police d'assurance de titres appropriée.

L'Autorité est d'avis que les actes décrits ci-dessus, lorsque posés par l'avocat ou le notaire dans les circonstances précitées, ne constituent pas une « offre » de produits d'assurance de titres au sens de la Loi sur la distribution ni des actes réservés aux représentants en assurance titulaires de certificats délivrés par l'Autorité, pourvu que toutes les conditions suivantes soient respectées :

1. Ces actes seront posés par l'avocat ou le notaire dans l'exercice des services professionnels exécutés dans le cadre d'une transaction.
2. Les avocats et les notaires ne seront pas rémunérés, directement ou indirectement, par l'assureur de titres sous quelque forme que ce soit.
3. Les avocats devront poser ces actes dans le respect des règles de déontologie adoptées par le Barreau. Pour ce qui est des notaires, ils devront poser ces actes dans le respect des règles de déontologie et des règlements adoptés par la Chambre des notaires, et ce, afin d'établir que ces actes s'inscrivent en tout temps dans l'exercice de leur profession. À cet égard, le Bureau de la Chambre des notaires a adopté le projet de Règlement sur les normes de pratique du notaire en matière d'assurance de titres.
4. L'assureur impliqué devra soit être inscrit à titre de cabinet auprès de l'Autorité, soit avoir signé un contrat avec un cabinet habilité à agir pour son compte au Québec.

Concernant les obligations d'un assureur de titres mentionnées précédemment, et notamment au point 4, elles devront être rencontrées au plus tard un an après la publication de cet avis, et ce, afin de permettre aux assureurs de titres de répondre à toutes les exigences de la Loi sur la distribution, notamment en matière de certification et d'inscription.

Pour toute question liée au présent avis, veuillez communiquer avec le Centre de renseignements de l'Autorité aux coordonnées suivantes :

Téléphone : (418) 525-0337
(514) 395-0337
1 877 525-0337

Télécopie : (418) 647-0376

Courrier électronique : renseignements-consommateur@lautorite.qc.ca

Le 3 octobre 2008