

# TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos .....	iii
Liste des schémas, formulaires et tableaux.....	xiv
Liste des sigles et acronymes.....	xv

## CHAPITRE 1

### Notions de droit nécessaires en courtage hypothécaire

1.1 Identification des concepts de droit.....	3
1.1.1 Sources du droit.....	3
1.1.1.1 Constitution canadienne et partage des compétences entre les niveaux fédéral et provincial.....	3
1.1.1.2 Lois, chartes et codes.....	7
1.1.1.3 Règlements pris par le gouvernement, les municipalités ou un organisme.....	8
1.1.1.4 Jurisprudence.....	10
1.1.1.5 Doctrine.....	12
1.1.1.6 Us et coutumes ou règles de l'art.....	12

## CHAPITRE 2

### Code civil du Québec et courtage hypothécaire

2.1 Distinguer les dispositions du <i>Code civil du Québec</i> (C.c.Q.) qui s'appliquent au courtage hypothécaire.....	15
2.2 Personnes.....	15
2.2.1 Personnes physiques.....	16
2.2.1.1 Capacité juridique (Protection des incapables).....	19

2.2.1.2	Famille.....	24
2.2.1.3	Succession.....	32
2.2.2	Personnes morales.....	38
2.3	Notions de biens.....	42
2.3.1	Biens meubles.....	42
2.3.2	Biens immeubles.....	45
2.4	Droit de propriété.....	49
2.4.1	Essence du droit de propriété.....	49
2.4.2	Démembrement du droit de propriété.....	52
2.4.3	Autres démembrements : servitude, emphytéose et notions de droit réel ou personnel.....	53
2.4.4	Copropriété indivise.....	55
2.4.5	Copropriété divise.....	57
2.5	Obligations.....	60
2.5.1	Notions de « créancier » et de « débiteur ».....	60
2.5.2	Sources des obligations – Actes juridiques.....	61
2.5.3	Source des obligations – Faits juridiques.....	62
2.5.4	Source des obligations – Conformément à la loi.....	62
2.6	Règles générales applicables à tous les contrats.....	64
2.6.1	Éléments essentiels à la formation d'un contrat (art. 1385 C.c.Q.).....	65
2.7	Vente ou échange.....	68
2.7.1	Avant-contrats.....	69
2.7.2	Caractéristiques du contrat de vente.....	74
2.7.3	Obligations du vendeur.....	74
2.7.4	Obligations de l'acheteur.....	78
2.8	Prêt d'argent.....	79
2.8.1	Caractéristiques du contrat de prêt d'argent.....	79
2.9	Sûretés ou garanties des obligations, dont le prêt d'argent.....	80
2.9.1	Différentes sûretés des obligations.....	80
2.9.2	Hypothèques mobilières.....	89
2.9.3	Hypothèques immobilières.....	89
2.9.4	Hypothèques subsidiaires ou parapluie.....	92

<b>2.10</b>	Publicité des droits (Règles générales) .....	95
<b>2.10.1</b>	Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM).....	95
<b>2.10.2</b>	Registre foncier.....	95
<b>2.11</b>	Contrat d'entreprise ou de services .....	96
<b>2.11.1</b>	Contrat de courtage immobilier, hypothécaire et de cabinet.....	98
<b>2.12</b>	Contrat de mandat .....	98
<b>2.12.1</b>	Représentation juridique du mandant et conflit d'intérêts avec le certificat de représentant en courtage hypothécaire .....	102
<b>2.13</b>	Contrat de travail individuel.....	102
<b>2.13.1</b>	Statut d'employé d'un cabinet en courtage hypothécaire.....	104
<b>2.14</b>	Formes juridiques de l'entreprise .....	105
<b>2.14.1</b>	Notion de la nature d'une entreprise .....	105
<b>2.14.2</b>	Entreprise en tant que personne physique.....	106
<b>2.14.3</b>	Entreprise en tant que société de personnes.....	107
<b>2.14.3.1</b>	Société en nom collectif (S.E.N.C.) .....	107
<b>2.14.3.2</b>	Société en commandite (S.E.C.) .....	107
<b>2.14.3.3</b>	Société en participation.....	108
<b>2.14.3.4</b>	Association .....	108
<b>2.14.4</b>	Entreprise en tant que personne morale .....	109
<b>2.14.4.1</b>	Société par actions .....	109
<b>2.14.4.2</b>	Personne morale sans but lucratif.....	111
<b>2.14.4.3</b>	Coopérative .....	111
<b>2.14.4.4</b>	Fiducie exploitant une entreprise à caractère commercial.....	111
<b>2.15</b>	Contrat d'assurance .....	112
<b>2.15.1</b>	Caractéristiques du contrat d'assurance.....	112
<b>2.15.2</b>	Formation du contrat d'assurance .....	115
<b>2.15.3</b>	Assurance de personnes, de dommages et titres.....	116
<b>2.16</b>	Contrat de location (bail).....	117
<b>2.16.1</b>	Location résidentielle .....	120
<b>2.16.2</b>	Location commerciale .....	122

## CHAPITRE 3

### Autres lois québécoises applicables au courtage hypothécaire

<b>3.1</b>	<i>Loi sur la distribution de produits et services financiers (LDPSF) et ses règlements</i> .....	126
<b>3.2</b>	<i>Loi sur les arpenteurs-géomètres et ses règlements</i> .....	127
<b>3.2.1</b>	Certificat de localisation .....	128
<b>3.2.1.1</b>	Règlement d'application .....	129
<b>3.2.1.2</b>	Notion de droits acquis .....	133
<b>3.3</b>	<i>Loi sur le courtage immobilier et ses règlements</i> .....	137
<b>3.3.1</b>	Portée de la Loi .....	137
<b>3.3.1.1</b>	Promesse d'achat et financement (Engagement du prêteur hypothécaire) .....	137
<b>3.4</b>	<i>Loi sur la publicité légale des entreprises (LPLE)</i> .....	140
<b>3.4.1</b>	Portée de la Loi .....	141
<b>3.4.1.1</b>	Article 21 et ses exceptions .....	142
<b>3.4.1.2</b>	Identification des entreprises .....	145
<b>3.5</b>	Fiscalité municipale .....	147
<b>3.5.1</b>	<i>Loi sur la fiscalité municipale</i> .....	147
<b>3.5.1.1</b>	Définitions .....	148
<b>3.5.1.2</b>	Notions d'évaluation foncière et d'année de référence .....	149
<b>3.5.1.3</b>	Notion de budget municipal et taux de taxation .....	152
<b>3.5.2</b>	<i>Loi concernant les droits sur les mutations immobilières</i> .....	153
<b>3.5.2.1</b>	Définitions .....	154
<b>3.5.2.2</b>	Calcul des droits .....	156
<b>3.5.2.3</b>	Principales exemptions .....	157
<b>3.6</b>	<i>Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (LPRPSP)</i> .....	161
<b>3.6.1</b>	Portée de la Loi .....	161
<b>3.6.2</b>	Collecte de renseignements par le courtier hypothécaire .....	164
<b>3.6.2.1</b>	Identification des parties et des registres .....	168

<b>3.7</b>	<i>Loi sur le patrimoine culturel</i> .....	174
<b>3.7.1</b>	Portée de la Loi.....	174
<b>3.7.1.1</b>	Limitations et contraintes pour un courtier hypothécaire .....	176
<b>3.8</b>	<i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)</i> .....	179
<b>3.8.1</b>	Portée de la Loi.....	180
<b>3.8.1.1</b>	Définitions pertinentes .....	181
<b>3.8.1.2</b>	Notions de droits acquis.....	181
<b>3.9</b>	<i>Loi sur les coopératives de services financiers</i> .....	183
<b>3.9.1</b>	Portée de la Loi.....	183
<b>3.9.1.1</b>	Conséquences sur le courtage hypothécaire .....	184
<b>3.10</b>	<i>Loi sur les impôts</i> .....	185
<b>3.10.1</b>	Portée de la Loi.....	185
<b>3.10.1.1</b>	Conséquences sur le courtage hypothécaire .....	185
<b>3.11</b>	<i>Loi sur la taxe de vente du Québec (TVQ)</i> .....	186
<b>3.11.1</b>	Portée de la Loi.....	186
<b>3.11.1.1</b>	Conséquences sur le courtage hypothécaire .....	186

## CHAPITRE 4

### Autres lois fédérales applicables au courtage hypothécaire

<b>4.1</b>	<i>Loi sur les banques</i> .....	189
<b>4.1.1</b>	Portée de la Loi.....	190
<b>4.2</b>	<i>Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt</i> .....	193
<b>4.2.1</b>	Portée de la Loi.....	193
<b>4.3</b>	<i>Loi sur les sociétés d'assurances</i> .....	193
<b>4.3.1</b>	Portée de la Loi.....	193
<b>4.4</b>	<i>Loi sur les associations coopératives de crédit</i> .....	194
<b>4.4.1</b>	Portée de la Loi.....	194
<b>4.5</b>	<i>Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes (LRPCFAT)</i> .....	194
<b>4.5.1</b>	Portée de la Loi.....	194
<b>4.5.2</b>	Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE).....	199

<b>4.6</b>	<i>Loi sur la concurrence</i> .....	201
<b>4.6.1</b>	Portée de la Loi.....	201
<b>4.7</b>	<i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI)</i> .....	204
<b>4.7.1</b>	Portée de la Loi.....	204
<b>4.8</b>	<i>Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)</i> .....	211
<b>4.8.1</b>	Portée de la Loi.....	212
<b>4.9</b>	<i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> .....	212
<b>4.9.1</b>	Portée de la Loi.....	212
<b>4.10</b>	<i>Loi sur la taxe d'accise</i> .....	213
<b>4.10.1</b>	Portée de la Loi.....	213
<b>4.11</b>	<i>Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (SADC)</i> .....	214
<b>4.11.1</b>	Portée de la Loi.....	214
<b>4.12</b>	<i>Loi sur l'intérêt</i> .....	216
<b>4.12.1</b>	Portée de la Loi.....	216
<b>4.13</b>	<i>Loi nationale sur l'habitation (LNH)</i> .....	218
<b>4.13.1</b>	Portée de la Loi.....	218
<b>4.14</b>	<i>Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens</i> .....	219
<b>4.14.1</b>	Portée de la Loi.....	220

## CHAPITRE 5

### Pratique du courtage hypothécaire

<b>5.1</b>	Intervenants possibles dans le cadre d'une opération de courtage .....	224
<b>5.1.1</b>	Institutions financières (prêteurs traditionnels).....	224
<b>5.1.1.1</b>	Banques.....	225
<b>5.1.1.2</b>	Coopératives de services financiers (caisses Desjardins).....	225
<b>5.1.1.3</b>	Compagnies d'assurances et syndicats financiers.....	226
<b>5.1.2</b>	Prêteurs virtuels, alternatifs et privés.....	228
<b>5.1.2.1</b>	Prêteurs virtuels.....	228
<b>5.1.2.2</b>	Prêteurs alternatifs.....	228
<b>5.1.2.3</b>	Prêteurs privés.....	229

<b>5.1.3</b>	Assureurs prêts hypothécaires .....	229
<b>5.1.3.1</b>	Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) .....	230
<b>5.1.3.2</b>	Sagen .....	230
<b>5.1.3.3</b>	Canada Guaranty .....	230
<b>5.1.4</b>	Agents d’évaluation du crédit .....	231
<b>5.1.4.1</b>	Equifax .....	232
<b>5.1.4.2</b>	TransUnion .....	232
<b>5.1.5</b>	Juristes .....	233
<b>5.1.5.1</b>	Notaires .....	233
<b>5.1.5.2</b>	Avocats .....	233
<b>5.1.6</b>	Autres intervenants .....	234
<b>5.1.6.1</b>	Vente privée, constructeurs et promoteurs immobiliers .....	234
<b>5.1.7</b>	Inspecteurs en bâtiment .....	235
<b>5.1.7.1</b>	Rôle et portée de l’inspection préachat .....	236
<b>5.1.7.2</b>	Notion de vice apparent .....	237
<b>5.1.8</b>	Évaluateurs agréés .....	239
<b>5.2</b>	Cadre légal de l’opération de courtage hypothécaire .....	240
<b>5.2.1</b>	Vérification du crédit d’un client .....	240
<b>5.2.1.1</b>	Autorisation (mandat, procuration) d’obtenir les dossiers de crédit d’un client .....	241
<b>5.2.1.2</b>	Conséquences sur le dossier de crédit du client .....	241
<b>5.2.2</b>	Modalités de l’opération de courtage hypothécaire .....	241
<b>5.2.2.1</b>	Identification des parties .....	242
<b>5.2.2.2</b>	Identification des besoins du client et de sa situation financière .....	243
<b>5.2.2.3</b>	Divulgations relatives à la rétribution du cabinet et du courtier hypothécaire .....	245
<b>5.2.2.4</b>	Divulgations relatives aux prêteurs .....	247
<b>5.2.2.5</b>	Traitement des plaintes et règlement des différends .....	248
<b>5.2.2.6</b>	Autres modalités de l’opération de courtage hypothécaire .....	248
<b>5.2.2.7</b>	Lignes directrices du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) .....	249

<b>5.2.3</b>	Assurance-crédit.....	250
<b>5.2.3.1</b>	Assurance de personnes sur la vie et l'invalidité.....	250
<b>5.2.3.2</b>	Assurance dégressive à prime fixe.....	251
<b>5.2.3.3</b>	Assurance à montant et prime fixes.....	251
<b>5.2.4</b>	Produits d'assurance titres.....	252
<b>5.2.4.1</b>	But de l'assurance titres.....	253
<b>5.2.4.2</b>	Avantages et inconvénients de l'assurance titres.....	254
<b>5.2.5</b>	Assurance de dommages (assurance habitation).....	256
<b>5.2.6</b>	Subventions et programmes gouvernementaux.....	257

## CHAPITRE 6

### Pratique professionnelle du courtage hypothécaire et son encadrement légal

<b>6.1</b>	Encadrement de la pratique.....	259
<b>6.1.1</b>	Rôle des organismes de réglementation en courtage hypothécaire.....	260
<b>6.1.1.1</b>	Autorité des marchés financiers (l'Autorité).....	261
<b>6.1.1.2</b>	Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (CCARCH).....	265
<b>6.1.2</b>	Responsabilité civile du courtier hypothécaire.....	266
<b>6.1.2.1</b>	Faute, dommages et lien de causalité.....	266
<b>6.1.2.2</b>	Assurance de responsabilité professionnelle des courtiers hypothécaires.....	267
<b>6.1.2.3</b>	Responsabilité des cabinets en courtage hypothécaire.....	271
<b>6.1.3</b>	Responsabilité professionnelle du courtier hypothécaire.....	271
<b>6.1.3.1</b>	Règles de déontologie spécifiques aux courtiers hypothécaires.....	277
<b>6.1.3.2</b>	Politique de traitement des plaintes par un cabinet.....	288
<b>6.1.3.3</b>	Conséquences, sanctions et pénalités.....	291
<b>6.2</b>	Obligation en vertu de la <i>Loi sur la distribution de produits et services financiers</i> (LDPSF) et de ses règlements.....	295
<b>6.2.1</b>	Délivrance des certificats et droit de pratique.....	295
<b>6.2.1.1</b>	Certificat de représentant en courtage hypothécaire.....	296
<b>6.2.1.2</b>	Formation obligatoire.....	297
<b>6.2.1.3</b>	Examens.....	297

6.2.1.4	Période probatoire .....	297
6.2.1.5	Demande de délivrance d'un certificat .....	300
6.2.1.6	Rôles et exigences du cabinet, du représentant autonome, de la société autonome et du dirigeant responsable .....	301
6.2.1.7	Renouvellement du certificat .....	302
6.2.1.8	Statut d'employé ou de travailleur autonome .....	306
6.2.1.9	Cumul des disciplines .....	306
6.2.1.10	Rôle d'intermédiaire .....	306
6.2.1.11	Les activités externes exercées par le courtier hypothécaire .....	308
6.2.1.12	Financement de projets résidentiels et commerciaux .....	313
6.2.2	Publicité et représentation .....	313
6.2.3	Rémunération .....	321
6.2.4	Collaboration et partage de commissions .....	322
6.2.5	Prévention de la fraude et cybersécurité .....	328
6.2.5.1	Conformité à la <i>Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (LPRPSP)</i> .....	328
6.2.5.2	Exemples de procédés illégaux et frauduleux .....	328
6.2.5.3	Autres encadrements visant la protection de la fraude hypothécaire .....	330
6.2.6	Tenue des dossiers et registres .....	335
	Conclusion .....	344

## ANNEXES

### Formulaires de Garantie construction résidentielle (CGR)

Contrat préliminaire copropriété divise résidentielle .....	346
Contrat préliminaire maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divise .....	352

### Formulaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)

Annexe – Eau potable et installations septiques – Immeuble (EAU) .....	358
Annexe – Expertise (EXP) .....	359
Annexe F – Financement (AF) .....	361
Annexe G – Générale (AG) .....	363
Annexe R – Immeuble résidentiel (AR) .....	365
Avis et suivi de réalisation de conditions – Immeuble (AS) .....	367
Bonifications avant acceptation (BO) .....	370
Contre-proposition à une promesse d'achat (CP) .....	372
Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété divise .....	375
Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divise .....	388
Promesse d'achat – Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements (PA) .....	396
Promesse d'achat – Copropriété divise – fraction d'un immeuble principalement résidentiel (PAD) .....	407
Promesse d'achat – Copropriété par indivision – part d'un immeuble principalement résidentiel (PAI) .....	415
Bibliographie .....	423