

Commentaires sur le projet de Règlement modifiant le *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*

Juin 2018



© Chambre des notaires du Québec, 2018
101-2045 rue Stanley
Montréal QC H3A 2V4
Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793
Télec. : 514-879-1923
www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Rédaction : Services juridiques et relations institutionnelles

Dépôt légal : 2e trimestre 2018
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-924887-03-5

Table des matières

Préambule	4
Introduction	5
Mise en contexte	6
L'exclusion presque totale de la LPC en matière d'hypothèque parapluie.....	6
L'application de moins en moins fréquente des hypothèques de second rang.....	6
Article 22 du Règlement	8
Bonifier les informations contenues dans l'avis de 48 heures	8
Transmettre l'avis de 48 heures dès l'émission de l'offre de financement	9
Propositions légistiques	10
Article 21 du Règlement	11
Le nouvel article 21 c) : une petite amélioration, mais une grande source potentielle d'abus	11
Consentement exprès lors de la signature d'un nouveau contrat de crédit.....	11
Nécessité d'informer les consommateurs en amont de la conclusion du contrat ...	12
Mention obligatoire aux contrats de crédit exclus de la Loi.....	14
Application de la Loi aux contrats de carte de crédit, mais pas au contrat de crédit variable	15
Avis de renouvellement de contrat de crédit : une nouvelle protection enfin applicable	17
Évaluation de la capacité de remboursement du client : une protection qui ne sera pas appliquée en matière de crédit immobilier	18
Entrée en vigueur des modifications aux articles 21 et 22 du Règlement	19
Conclusion	20

Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

Introduction

À l'occasion de la publication du projet de Règlement modifiant le *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur* (« **Projet de Règlement** »)¹, la Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») souhaite émettre certains commentaires particuliers sur différentes mesures qui y sont proposées.

En tant qu'ordre professionnel dont la mission première est la protection du public, la Chambre estime qu'il est de son devoir d'intervenir dans le cadre du présent projet de règlement qui fait suite à l'adoption du projet de loi n° 134 - *Loi visant principalement à moderniser des règles relatives au crédit à la consommation et à encadrer les contrats de service de règlement de dettes, les contrats de crédit à coût élevé et les programmes de fidélisation* (« **PL 134** ») le 15 novembre 2017, maintenant la loi 24².

Depuis 2011, la Chambre intervient en consultation particulière afin de souligner l'absence de dispositions venant encadrer l'hypothèque immobilière garantissant des obligations présentes et futures (aussi connue sous le nom d'hypothèque « parapluie »).

La Chambre attendait donc avec impatience le projet de règlement qui devait faire suite à l'adoption de la loi 24, espérant que ses recommandations puissent s'y retrouver. Les principales recommandations qu'elle avait formulées visant un meilleur encadrement de l'hypothèque parapluie, ses commentaires porteront principalement sur les nouveaux articles 21 et 22 du *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur* (« **Règlement** »)³ qui portent sur le crédit immobilier.

¹ GAZETTE OFFICIELLE DU QUÉBEC, 18 avril 2018, 150e année, no 16

² 2017, chapitre 24

³ chapitre P-40.1, r. 3

Mise en contexte

L'exclusion presque totale de la LPC en matière d'hypothèque parapluie

L'article 21 du Règlement actuel et proposé par le Projet de Règlement vient soustraire presque totalement l'hypothèque immobilière de premier rang de l'application de la *Loi sur la protection du consommateur* (« **Loi** »)⁴.

Comme le mentionnait la Chambre dans ses mémoires et lors des consultations particulières lors des travaux entourant le PL 134 et le PL 178⁵, l'hypothèque parapluie est une sûreté immobilière presque toujours consentie en premier rang par les créanciers. Ce faisant, même si ce type d'hypothèque immobilière garantit plusieurs obligations présentes et futures, et non pas une seule obligation principale, le fait qu'elle soit de premier rang rend plusieurs articles et sections de la Loi inapplicables à son égard.

L'hypothèque parapluie de premier rang étant devenue la norme en matière de sûretés immobilières au Québec, cette situation fait donc en sorte qu'un grand nombre de consommateurs québécois ne peuvent bénéficier des protections offertes par la Loi et sont, de ce fait, moins bien protégés lorsqu'ils contractent ce type d'hypothèque.

L'application de moins en moins fréquente des hypothèques de second rang

L'avènement de l'hypothèque garantissant les obligations présentes et futures vient en quelque sorte sonner le glas de l'hypothèque immobilière autre que de premier rang. En effet, le consommateur qui contracte une hypothèque « parapluie » se voit souvent dans l'impossibilité de recourir à une hypothèque immobilière de deuxième rang en raison du manque d'équité disponible, le montant inscrit lors d'une hypothèque « parapluie » est souvent égal ou supérieur à la valeur marchande. Or, les seules protections qu'offre la

⁴ chapitre P-40.1

⁵ *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant la protection du consommateur*, 41^e législature, 1^{re} session

Loi en matière de crédit immobilier sont précisées à l'article 22 du Règlement et portent sur les hypothèques immobilières **autres** que celles de premier rang. Ces protections sont donc de moins en moins appliquées en pratique, les hypothèques immobilières de premier rang occupant désormais le haut du pavé en matière de crédit immobilier.

Article 22 du Règlement

Tel que mentionné dans la mise en contexte, l'article 22 du Règlement trouve de moins en moins application depuis l'avènement de l'hypothèque parapluie massivement utilisée par les créanciers hypothécaires lorsqu'il vient le temps de financer l'achat d'immeuble. Toutefois, l'actuelle version de cet article comporte les seules véritables protections pour le consommateur en matière de crédit immobilier. La Chambre propose de modifier l'article 22 afin que soient mieux protégés les consommateurs.

Bonifier les informations contenues dans l'avis de 48 heures

Dans son mémoire déposé lors des travaux entourant le PL 134, la Chambre estimait que l'avis de 48 heures ne contenait qu'un nombre limité d'informations qui ne permettaient pas au consommateur de faire un choix véritablement éclair. Elle proposait donc différents éléments à inclure dans l'avis transmis au consommateur en vertu de l'article 22 a) du Règlement :

- les obligations garanties par l'hypothèque (nature des obligations; identification du débiteur de ces obligations garanties et de toute autre personne qui pourrait être assimilée à ce dernier; identification du créancier de ces obligations garanties et de toute autre personne qui pourrait être assimilée à ce dernier);
- la mention voulant que toute obligation non indiquée dans cet avis ne sera pas garantie par l'hypothèque, et ce, nonobstant toute convention contraire à l'acte d'hypothèque;
- les frais de crédit de tout contrat de crédit visé par l'entente de financement et devant être garanti par l'hypothèque;
- le taux d'endettement du consommateur suite à la signature des obligations sur lesquelles porte l'avis;
- les frais de remboursement anticipé applicables à chaque obligation garantie.

La Chambre croit toujours que l'ajout de ces éléments au contenu de l'avis de 48 heures permettrait de véritablement protéger le consommateur qui s'engage aux termes d'une hypothèque immobilière garantissant des obligations présentes et futures. Elle propose donc d'ajouter à l'article 22 a) un paragraphe indiquant ce que cet avis doit contenir, en plus de la mention retrouvée à l'article 22c).

Recommandation	
1	<p><i>Que le législateur ajoute un paragraphe à l'article 22 a) en indiquant que l'avis de 48 heures doit contenir les éléments suivants : les obligations garanties par l'hypothèque, la mention voulant que toute obligation non indiquée dans cet avis ne sera pas garantie par l'hypothèque, et ce, nonobstant toute convention contraire à l'acte d'hypothèque; les frais de crédit de tout contrat de crédit visé par l'entente de financement et devant être garanti par l'hypothèque; le taux d'endettement du consommateur suite à la signature des obligations sur lesquelles porte l'avis et les frais de remboursement anticipé applicables à chaque obligation garantie.</i></p>

Transmettre l'avis de 48 heures dès l'émission de l'offre de financement

La Chambre avait aussi fait état de la problématique liée à la transmission de l'avis seulement 48 heures avant la passation du contrat d'hypothèque chez le notaire. Elle estimait que ce délai était beaucoup trop court et ne permettait pas au consommateur de bénéficier du temps requis pour obtenir les conseils nécessaires et, le cas échéant, renégocier son entente de financement à sa satisfaction.

L'article 22 a) du projet de Règlement ne vient en rien changer la situation, laissant le délai de transmission de l'avis à deux jours avant la signature de l'acte constitutif d'hypothèque. La Chambre propose donc de modifier le libellé de l'article 22 a) afin que soit transmis l'avis de 48 heures au consommateur dès que ce dernier reçoit l'offre de financement de la part du créancier. Ce faisant, le consommateur pourra bénéficier d'un délai nécessaire pour bien analyser les informations qui y sont contenues et demander, au besoin, les conseils d'un professionnel avant de signer un engagement aussi lourd de conséquences.

Recommandation	
2	<i>Modifier l'article 22 a) en mentionnant que l'avis doit être transmis au consommateur dans les 2 jours suivant l'entente de financement et non au moins 2 jours avant la passation du contrat en forme authentique</i>

Propositions légistiques

Le nouvel article 21 a) proposé dans le projet de Règlement définit le contrat de crédit et vient ainsi le différencier de l'acte constitutif d'hypothèque mentionné à l'alinéa b). Or, ces précisions terminologiques ne sont pas reprises dans le nouvel article 22, ce qui entraîne une certaine confusion légistique.

Ainsi, les alinéas a) et b) mentionnent « contrat en forme authentique » pour parler de l'acte constitutif de l'hypothèque immobilière qui doit être fait sous forme notariée et, ainsi, être authentique⁶. Le consommateur risque ici de méprendre le contrat constitutif d'hypothèque pour le contrat de crédit, ce dernier prenant rarement la forme notariée. Pour éviter toute confusion, la Chambre recommande d'harmoniser la terminologie utilisée au nouvel article 22 avec celle utilisée à l'article 21 proposé au projet de Règlement.

Recommandation	
3	<i>Modifier les alinéas a) et b) de l'article 22 a) en remplaçant « contrat en forme authentique » par « acte constitutif d'hypothèque »</i>

⁶ Code civil du Québec, art. 2693 et Art. 2814 (6°) et

Article 21 du Règlement

Le nouvel article 21 c) : une petite amélioration, mais une grande source potentielle d'abus

Si le nouvel article 21 du Règlement vient améliorer l'encadrement de l'hypothèque immobilière de premier rang, le paragraphe c) de son premier alinéa, quant à lui, nous ramène à la case départ (et même plus en arrière) en matière de protection des consommateurs qui optent pour l'hypothèque parapluie.

Consentement exprès lors de la signature d'un nouveau contrat de crédit

Le paragraphe c) du nouvel article 21 al. 1 se lit comme suit :

« c) si l'hypothèque permet de garantir un contrat de crédit autre que celui visé au paragraphe a, l'acte constitutif d'hypothèque prévoit que le consommateur doit consentir, dans cet autre contrat, à ce qu'il soit garanti par l'hypothèque »

L'hypothèque parapluie qui, faut-il le rappeler, porte sur des obligations présentes et futures, devient donc exempté de l'application de la Loi lorsque qu'une mention dans l'acte d'hypothèque prévoit que le consentement du consommateur est requis afin de soumettre le nouveau contrat à l'hypothèque déjà en place. Une fois cette condition réalisée, les autres contrats de crédit « entrant sous le parapluie » sont alors exemptés de l'application de la Loi, sous réserve de la carte de crédit (voir ci-dessous nos commentaires à ce propos), et ne peuvent bénéficier de ses protections.

Cette situation nous apparaît comme un retour à la case départ en matière de protection du consommateur contractant ce type d'hypothèque. En effet, il sera d'abord très facile pour l'ensemble des créanciers offrant ce type de sûreté de modifier leurs actes constitutifs afin d'inclure la mention exigée. Une fois cette modification mineure réalisée, le consommateur voulant signer un contrat qui sera garanti par son hypothèque parapluie devra donner son consentement en ce sens. Toutefois, lorsqu'il donnera son « consentement », il n'aura pas accès à un conseiller juridique lui expliquant les implications financières qui en découleront, contrairement au moment où il signe son

hypothèque, et rien n'indique que le commerçant va prendre le soin de signifier au consommateur, parmi toutes les autres clauses du contrat de prêt, son consentement à s'auto-exclure de l'application de la Loi. **La Chambre ne peut être en accord avec ce concept.**

Malgré cela, nous comprenons qu'une réflexion plus en profondeur sera effectuée par l'Office et le gouvernement dans les prochains mois. En ce sens, nous proposerons dans la présente quelques ajouts afin de mieux informer le consommateur dans l'intervalle, dans l'esprit des autres modifications du Projet de Règlement.

Dans le but de s'assurer que le consommateur a bien repéré et lu la clause du contrat de crédit mentionnant que ce contrat est garanti par l'hypothèque immobilière consentir auparavant, la Chambre propose que l'article 21 c) soit modifié de façon à ce que le consentement exprès du consommateur soit obtenu, au moyen d'une signature en marge de la clause de consentement visée. Ainsi, cette mesure permettra au consommateur de porter attention à cette clause et à ses effets et forcera le commerçant à lui donner un minimum d'explications et d'informations sur les répercussions d'un tel consentement. Ce contrat étant très souvent signé sous seing privé sans la présence d'un professionnel, l'obligation par le consommateur de parapher la clause en question permettra, à tout le moins, que ce dernier ait conscience de l'existence de cette dernière.

Recommandation	
4	<i>Modifier l'article 21 c) de façon afin d'obliger le consommateur à apposer sa signature en marge de la clause stipulant qu'il consent à ce que le nouveau contrat de crédit qui contracte soit garanti par une hypothèque immobilière déjà en place</i>

D'ailleurs, le texte de cette clause ou, comme il est proposé ci-dessous, d'un avertissement clair au consommateur pourrait être rendu obligatoire par le Règlement.

Nécessité d'informer les consommateurs en amont de la conclusion du contrat

Comme l'avait mentionné la Chambre dans son mémoire pour le PL 134, le consommateur doit être en mesure de connaître la portée de son hypothèque et des

obligations qui y sont garanties dès qu'il reçoit l'offre de financement de l'institution financière. Ces informations ainsi que l'accompagnement d'un conseiller juridique sont des éléments qui permettent une meilleure protection du consommateur, surtout en matière d'hypothèque parapluie où l'étendue de la garantie n'est pas toujours claire et où le risque d'endettement est grand en raison à l'accès à de nombreux instruments permettant la consommation de biens et de services.

La Chambre propose donc d'étendre les protections contenues à l'article 22 en matière d'hypothèque de second rang à l'article 21, le tout, avec les mêmes modifications proposées par la Chambre aux recommandations 1 et 2 des présents commentaires. Ainsi, pour être exemptés de l'application des protections de la Loi qui se retrouvent au premier paragraphe du nouvel article 21, il devrait être exigé que l'avis contenant les frais de crédit relatifs au nouveau contrat couvert par l'hypothèque immobilière de premier rang déjà en place soit transmis dans les 48 heures suivant l'offre de financement, donnant ainsi le temps au consommateur de s'informer sur la portée et les modalités de l'entente, et de rechercher, si nécessaire, les conseils nécessaires pour obtenir des précisions. L'accès à des informations sur les modalités du contrat de crédit à signer, l'augmentation des délais pour en prendre connaissance et la possibilité de recourir à un professionnel pour obtenir des conseils judicieux avant de s'engager à nouveau auprès de son créancier sont des mécanismes de base qui permettraient une meilleure protection des consommateurs, particulièrement dans le cadre de l'hypothèque parapluie. Les mêmes informations bonifiées que celles proposées dans le présent document permettront aussi au consommateur de faire un choix plus éclairé.

Tel que mentionné dans le mémoire de la Chambre, l'hypothèque immobilière de premier rang garantissant une seule obligation particulière ou uniquement le financement d'immeuble(s) pourrait être exemptée de l'application de ces protections.

Recommandation

5

Étendre l'avis de 48 heures contenu au nouvel article 22 à l'hypothèque immobilière de premier rang garantissant plus d'une obligation présente et future

Mention obligatoire aux contrats de crédit exclus de la Loi

À la lecture du projet de Règlement, nous constatons que l'article 36 vient insérer la section II.1 après l'article 61 du Règlement afin d'encadrer l'évaluation de la capacité du consommateur de rembourser le crédit demandé ou d'exécuter ses obligations dans le cadre d'un contrat de crédit variable. Ce faisant, le nouvel article 61.0.5 e) le commerçant doit remettre au consommateur un document où il est mentionné ce qui suit :

« *AVERTISSEMENT*

Vous vous apprêtez à conclure un contrat de crédit à coût élevé. Ce contrat comporte une obligation de votre part qui est présumée excessive, abusive ou exorbitante au sens de la Loi sur la protection du consommateur.

Vous avez avantage à consulter les articles 8 et 9 de la Loi sur la protection du consommateur et, au besoin consulter l'Office de la protection du consommateur »

La Chambre souhaite que ce même genre de mention obligatoire soit apposé sur les contrats de crédit variable garantis par hypothèque immobilière qui seraient exclus de l'application de la Loi, le consommateur n'ayant pas accès habituellement à un conseil adéquat lors de la conclusion de tels contrats. Ainsi, lorsque le consommateur désire contracter de nouvelles obligations garanties par son hypothèque immobilière de départ, une marge de crédit servant à l'achat d'un bateau, par exemple, cette mention viendrait lui faire prendre conscience qu'il contracte des obligations qui seront garanties par l'hypothèque immobilière et que des protections de la Loi sur la protection du consommateur ne s'appliquent pas à lui. Cette mention pourrait aussi suggérer au consommateur de recourir à un conseiller juridique avant de signer le nouveau contrat de crédit variable. Le texte pourrait ressembler à ce qui suit :

« *AVERTISSEMENT*

Vous vous apprêtez à conclure un contrat de crédit variable qui sera garanti par une hypothèque immobilière déjà en place. En accordant ce consentement, des protections de la Loi sur la protection du consommateur ne s'appliquent plus dans votre cas.

Vous avez avantage à consulter les articles 21 et 22 du Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur et, au besoin, consulter l'Office de la protection du consommateur ou un conseiller juridique »

Recommandation	
6	<i>Insérer une mention obligatoire dans le contrat de crédit variable qui sera garanti par l'hypothèque immobilière déjà en place afin de conscientiser le consommateur au fait que des protections de la Loi sur la protection du consommateur ne lui seront pas applicables</i>

S'il est décidé de donner suite à notre recommandation 5, l'inclusion du texte de cet avertissement à l'avis serait également utile au consommateur.

Application de la Loi aux contrats de carte de crédit, mais pas au contrat de crédit variable

Le troisième alinéa de nouvel article 21 du Règlement rend applicables les mesures de protection contenues dans la Loi aux contrats de crédit variable conclu pour l'utilisation d'une carte de crédit. L'accès aux cartes de crédit facilitant l'endettement des consommateurs, il était nécessaire de venir protéger ces deniers. La Chambre applaudit donc cette nouvelle mesure.

Toutefois, la lecture du deuxième paragraphe de l'article 21 proposé nous ramène rapidement sur Terre. En effet, ce paragraphe mentionne que la Loi ne s'applique pas dans le cas où un contrat de crédit a pour but de modifier, renouveler ou remplacer un contrat de crédit pour lequel le consommateur a contracté une hypothèque immobilière de premier rang au départ. Or, plusieurs contrats de crédit variable peuvent venir modifier une obligation garantie au départ par une hypothèque immobilière de premier rang. On pense donc ici à un contrat de marge de crédit hypothécaire qui viendrait modifier le contrat de prêt initial, mais qui serait garanti par l'hypothèque de départ ou à un refinancement hypothécaire qui prendrait la forme d'une marge de crédit. Ce faisant, le contrat de crédit variable liée à cette marge serait soustrait à l'application des protections

de la Loi tout contrat de crédit variable autre qu'une carte de crédit lorsque l'on obtient le consentement du consommateur. Ces contrats de crédit variable étant souvent utilisés comme moyen d'obtenir du crédit à la consommation, il est impératif que la Loi puisse s'appliquer dans ces situations.

La Chambre estime que l'exemption du premier alinéa de l'article 21 ne devrait pas s'appliquer à des contrats de crédit variable principalement utilisés pour consommer différents biens et services. Elle propose donc que le troisième paragraphe du nouvel article 21 vienne s'appliquer aux cartes de crédit, mais également à tout contrat de crédit variable⁷ obtenu dans un autre but que celui d'acheter un immeuble. Ce faisant, on viendrait véritablement protéger les consommateurs qui contractent une hypothèque immobilière qui garantit non seulement l'utilisation de carte de crédit, mais aussi toute autre forme de crédit variable et qui, dans bien des cas, mène à la surconsommation et au surendettement. De plus, la marge de crédit obtenue pour financer un immeuble ne serait pas assujettie à la Loi, adhérant à la volonté gouvernementale.

Soumettre tous les contrats de crédit variable utilisés à des buts de consommation à l'application de la Loi permettrait de véritablement protéger les consommateurs et freiner le phénomène de l'endettement.

Recommandation

7

Au troisième paragraphe du nouvel article 21, remplacer le terme « cartes de crédit » par « contrat de crédit variable conclu dans un autre but que celui de financer l'achat d'un immeuble » afin que toute forme de crédit variable garantie par hypothèque immobilière utilisée pour le crédit à la consommation soit soumise aux protections de la Loi sur la protection du consommateur

⁷ La définition de contrat de crédit variable étant contenue à l'article 118 de la Loi

Avis de renouvellement de contrat de crédit : une nouvelle protection enfin applicable

Le premier paragraphe du nouvel article 21 établit les articles et sections de la Loi qui trouvent s'appliquent à l'hypothèque parapluie malgré les exemptions. Ces mesures sont principalement celles contenues dans la nouvelle Loi 24. Une de ces mesures est contenue à l'article 115.2. Elle oblige le créancier à fournir au consommateur un avis de renouvellement au moins 21 jours avant l'échéance de son contrat garanti par l'hypothèque parapluie. Cet avis doit contenir plusieurs informations permettant au consommateur de faire un choix éclairé. Cette nouvelle mesure permet donc de mieux informer le consommateur lors du renouvellement du prêt garanti par hypothèque immobilière.

Dans son mémoire déposé lors de l'étude du PL 134, la Chambre avait soulevé le fait que le nouvel article 115.2 proposé, tout aussi pertinent qu'il soit, ne pourrait trouver application en matière d'hypothèque immobilière de premier rang si l'article 21 du Règlement n'était pas modifié puisqu'il serait inclus dans une section exemptée d'application. La Chambre est donc heureuse que sa recommandation ait été suivie et que l'article 115.2 puisse désormais d'appliquer à l'hypothèque de premier rang et, par le fait même, à l'hypothèque parapluie.

Évaluation de la capacité de remboursement du client : une protection qui ne sera pas appliquée en matière de crédit immobilier

Le premier alinéa des articles 21 et 22 du Projet de Règlement vient permettre que soient appliqués les articles 103.2 à 103.5 et 245.2 de la Loi aux hypothèques immobilières de premier rang. Ces nouveaux articles instaurés par la Loi 24 viennent obliger le commerçant à évaluer la capacité de remboursement avant la signature d'un contrat de crédit. Or, le troisième paragraphe de l'article 103.2 vient exempter les institutions financières, les créanciers les plus communs en matière d'hypothèque, de se soumettre à cette obligation. Ainsi, ces articles ne trouveront pas application en cette matière.

La Chambre avait mentionné ce fait lors des travaux entourant le PL 134 introduisant les nouvelles dispositions en matière d'évaluation de la capacité de remboursement et déplore encore cette situation qui rend inapplicables ces nouvelles protections de la Loi lorsque vient le temps pour un consommateur de contracter une hypothèque.

L'article 103.4 pourra toutefois trouver application en matière d'hypothèque consenti par une institution financière. Cependant, cette application sera limitée au contrat de crédit à coût élevé, ce que ne sont habituellement pas les contrats de crédit garantis par l'hypothèque parapluie. Nous nous retrouvons donc encore dans une situation où les protections sont dans la Loi, mais inapplicables aux hypothèques parapluie.

Recommandation

8

Que le législateur s'assure que les nouveaux articles 103.2 à 103.5 de la Loi puissent être appliqués à tout contrat de crédit garanti par une hypothèque immobilière en modifiant le troisième paragraphe de l'article 103.2 afin que la présomption ne s'applique pas aux institutions financières

Entrée en vigueur des modifications aux articles 21 et 22 du Règlement

Finalement, la Chambre souhaite porter à l'attention du législateur que le libellé actuel de l'article 75 du projet de Règlement fait en sorte que les articles 9 et 10 de ce même projet entreront en vigueur le 25 juillet 2019, ces articles ne faisant pas partie des exceptions à cette règle générale.

Or, ce délai de plus d'un an avant l'entrée en vigueur de ces modifications réglementaires nous apparaît beaucoup trop long puisque les nouveaux articles 21 et 22 du Règlement viendront pallier à des problématiques que vivent **présentement** les consommateurs en matière de crédit immobilier. Retarder leur entrée en vigueur ne ferait que mettre plus en péril la protection de ces consommateurs, ce qui est contraire à l'esprit de la Loi et du Règlement.

Ce faisant, la Chambre recommande d'inclure les articles 9 et 10 du projet de Règlement à l'article 75 a) de ce même texte afin que les modifications aux articles 21 et 22 entrent en vigueur le quinzième jour qui suit la date de publication du nouveau règlement à la *Gazette officielle du Québec*.

Recommandation

9

Modifier l'article 75 a) afin d'inclure les articles 9 et 10 du projet de Règlement à l'entrée en vigueur le quinzième jour qui suit la date de publication du nouveau règlement à la Gazette officielle du Québec

Conclusion

Les présents commentaires s'inscrivent en continuité avec ceux que formule la Chambre des notaires du Québec depuis le dépôt du projet de loi n° 24 - *Loi visant principalement à lutter contre le surendettement des consommateurs et à moderniser les règles relatives au crédit à la consommation* en 2011.

L'encadrement de l'hypothèque parapluie, qui est le plus souvent une sûreté de premier rang, est une priorité de la Chambre qui considère que ce type d'hypothèque peut comporter des risques pour les consommateurs qui n'obtiennent pas l'information nécessaire à leur sujet ou n'en comprennent pas les tenants et aboutissants. La Chambre a donc sciemment choisi d'orienter ses commentaires principalement vers une bonification des articles 21 et 22 du Règlement d'application qui touchent le crédit immobilier.

Ses recommandations ont donc pour objectif d'assurer une protection minimale aux consommateurs contractant une hypothèque parapluie en leur permettant d'obtenir l'information et le temps nécessaire afin de faire un choix éclairé. Il va sans dire que de limiter les exemptions à l'application de la Loi uniquement à l'hypothèque garantissant une obligation principale aurait permis une protection accrue des consommateurs. La volonté du législateur n'allant clairement pas en ce sens, la Chambre a donc recommandé de bonifier les mécanismes de protection déjà présents dans la Loi et de les étendre aux hypothèques parapluie.

Finalement, nous rappelons au législateur que les articles 21 et 22 du Règlement contiennent des règles de fond et devraient être inclus à la Loi plutôt que se retrouver dans le Règlement, recommandation qui fut faite dans le mémoire de la Chambre lors des travaux entourant le PL 134 et le PL 178.

La Chambre demeure disponible pour répondre aux questions des parties prenantes relativement aux présents commentaires et offre sa collaboration afin de mettre en place les recommandations proposées.