



7 septembre 2007

### À l'intérieur

- Faits saillants des règlements sur la délivrance des permis
- Période de demande à l'avance
- Formation des agents et des courtiers
- Questions fréquemment posées

---

*La nouvelle Loi exigera des particuliers et des entreprises qui exercent une ou plusieurs des activités réglementées d'être titulaires d'un permis délivré par la Commission des services financiers de l'Ontario.*

---

*Le Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques fait état de la mise en œuvre de la nouvelle Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques, ses règlements, et les nouvelles exigences de formation des courtiers et des agents en hypothèques.*

*Ce bulletin est produit et diffusé par la Commission des services financiers de l'Ontario.*

## Adoption des règlements afférents à la délivrance de permis

La nouvelle Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques, 2006, entre en vigueur dans son intégralité le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Au nombre des changements que comporte la nouvelle Loi, figurent les règlements afférents à la délivrance de permis aux membres de l'industrie du courtage en hypothèques. Ces règlements ont récemment été adoptés par le gouvernement de l'Ontario.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008, toute personne ou entité qui se livre en Ontario à des activités de courtage d'hypothèques, d'opérations hypothécaires, d'administration d'hypothèques ou à des activités de prêts hypothécaires, et tout particulier qui exerce des activités de courtage ou d'opérations hypothécaires en Ontario, doit être titulaire d'un permis délivré par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO), à moins d'être dispensé de ce permis.

### Période de demande à l'avance de quatre mois

Afin de faciliter le processus de délivrance des permis, le gouvernement a approuvé la mise en œuvre d'une période de demande à l'avance de quatre mois (du 1<sup>er</sup> mars 2008 au 30 juin 2008), qui sera administrée par la CSFO.

Pendant cette période, les particuliers et les entités qui souhaitent obtenir un permis aux termes de la nouvelle Loi présenteront leur demande à la CSFO. Une fois accordé, le permis entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Les demandes reçues après le 1<sup>er</sup> juillet 2008 seront traitées et les permis seront délivrés après un examen et une approbation par la CSFO.

### La Loi sur les courtiers en hypothèques telle qu'elle s'applique maintenant

La présente Loi sur les courtiers en hypothèques restera en vigueur et continuera à régir les activités de courtage en hypothèques jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi, le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Les personnes ou les sociétés qui ne sont pas inscrites actuellement et qui souhaitent traiter des hypothèques durant la période de demande à l'avance doivent présenter leur demande à la CSFO conformément à la loi actuelle.



## Faits saillants des règlements

Les règlements sur la délivrance des permis (c.-à-d. l'ensemble des règlements adoptés en juillet et décrits ci-dessous) précisent quels sont ceux qui doivent présenter une demande de permis et quels sont ceux qui en sont dispensés. Voici un sommaire des règlements.

### Délivrance de permis aux maisons de courtage d'hypothèques

- Définit l'admissibilité, la pertinence et les autres exigences s'appliquant à la délivrance d'un permis aux personnes morales, aux sociétés en nom collectif et aux entreprises individuelles.

### Délivrance de permis aux courtiers et agents en hypothèques

- Définit l'admissibilité, la pertinence, la formation scolaire et les autres exigences s'appliquant à la délivrance d'un permis aux agents et aux courtiers.
- Détaille les exigences de formation transitionnelle et permanente des agents et des courtiers.

### Admissibilité, pouvoirs et fonctions des courtiers principaux

- Définit l'admissibilité, les pouvoirs et les fonctions d'un courtier principal.
- Cerne les responsabilités du courtier principal, soit de veiller à ce que la maison de courtage respecte la *Loi* et ses règlements.

### Délivrance de permis aux administrateurs d'hypothèques

- Définit l'admissibilité, la pertinence et les autres exigences s'appliquant à la délivrance d'un permis aux administrateurs.

### Exigences en matière de déclarations à l'endroit des titulaires de permis

- Définit les exigences de déclarations qui s'appliquent aux titulaires de permis. Ceux-ci sont tenus de signaler à la CSFO toute modification de leurs coordonnées, de leur bureau principal, et tout changement de dirigeant, d'administrateur, d'associé et de courtier principal, dans des délais établis.

### Activités réglementées – activités prescrites supplémentaires

- Définit quelles sont les activités prescrites supplémentaires d'administration des hypothèques, comme de prendre des mesures au nom d'une autre personne ou entité, ou de contraindre un emprunteur à effectuer ses paiements hypothécaires.

### Dispense des exigences afférentes au permis

- Définit les personnes, les entités et les circonstances pour lesquelles et dans lesquelles il y a une dispense de l'exigence de détenir un permis : notamment, les avocats dans certaines circonstances, les entités administrant les hypothèques pour les sociétés de crédit ou institutions financières, ainsi que les simples recommandations.

On peut consulter les règlements adoptés (en anglais seulement) en cliquant sur l'hyperlien figurant à la page de la *Loi* sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques du site Web de la CSFO ([www.fsco.gov.on.ca/french/regulate/mortgagebrokers/newmbact.asp](http://www.fsco.gov.on.ca/french/regulate/mortgagebrokers/newmbact.asp)).

Les bulletins à venir aborderont plus en détail des règlements particuliers.

---

*Une étape préliminaire de demande de permis débutera le 1<sup>er</sup> mars 2008, soit quatre mois avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008, date d'entrée en vigueur de la nouvelle Loi.*

---



## Période de demande à l'avance

Afin de permettre une transition harmonieuse pour passer de la loi actuelle à la nouvelle Loi, la CSFO mettra en œuvre une période de demande à l'avance de quatre mois, du 1<sup>er</sup> mars 2008 au 30 juin 2008. La nouvelle Loi entrera en vigueur dans son intégralité le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

### *Dates clés :*

#### De février à mars 2008

- Les courtiers inscrits auprès de la CSFO recevront un formulaire de demande de permis aux termes de la nouvelle *Loi*.

#### Le 1<sup>er</sup> mars 2008

- Début de la période de demande à l'avance.
- La maison de courtage ou l'administrateur remet une demande de permis aux termes de la nouvelle *Loi* à compter du 1<sup>er</sup> mars. Une fois accordé, le permis sera délivré et entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

#### Du 1<sup>er</sup> mars au 30 juin 2008

- Des séances d'information et de formation seront offertes à l'industrie dans tout l'Ontario.
- La CSFO passera en revue et approuvera, le cas échéant, les demandes des maisons de courtage et des administrateurs.
- Les maisons de courtage soumettent en ligne une demande de permis pour leur courtier principal.
- Les maisons de courtage ou l'administrateur soumettent en ligne une déclaration pour leurs administrateurs et dirigeants.
- Les maisons de courtage soumettent en ligne une demande de permis pour leurs courtiers et agents. **NOTA :** Un agent ou un courtier doit présenter une demande de permis à travers la maison de courtage; le processus ne peut être amorcé que par la maison de courtage.
- La CSFO passe en revue et approuve, le cas échéant, la demande de permis.
- La CSFO remet des avis à la maison de courtage, à l'administrateur et aux particuliers sur l'état de leur demande.
- La CSFO acceptera également, durant cette étape, les demandes de permis émises par les nouvelles maisons de courtage et les nouveaux administrateurs.

#### Le 1<sup>er</sup> juillet 2008

- La nouvelle *Loi* entre en vigueur dans son intégralité.
- Tous les permis entrent en vigueur.
- Les inscriptions des courtiers en hypothèques de l'Ontario aux termes de la présente Loi sur les courtiers en hypothèques expirent à l'abrogation de la Loi.
- Toute personne ou entité qui se livre à une activité réglementée, ou tout particulier qui mène une activité réglementée, doit être titulaire d'un permis délivré par la CSFO, à moins qu'une dispense ne s'applique.
- La CSFO affichera dans son site Web un registre en ligne des maisons de courtage, des administrateurs, des agents et des courtiers titulaires de permis. Il n'y aura pas de permis sur copie papier.



*Abonnez-vous à l'information électronique des courtiers en hypothèques pour recevoir ce bulletin par courriel. Rendez-vous au site [www.fSCO.gov.on.ca](http://www.fSCO.gov.on.ca)*



Commission des services financiers de l'Ontario

## Formation des agents et des courtiers

Selon leur niveau de formation scolaire ou d'expérience, certains agents et courtiers répondront aux nouvelles exigences de formation ou pourront en être dispensés. La CSFO travaille actuellement à finaliser tous les détails.

Le 22 octobre 2007, nous vous invitons à consulter les renseignements sur les exigences en matière de formation dans le site Web de la CSFO, sur la page de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques

([www.fsco.gov.on.ca/french/regulate/mortgagebrokers/newmbact.asp](http://www.fsco.gov.on.ca/french/regulate/mortgagebrokers/newmbact.asp)).

## Formules de demande actuelles

**Rappel :** la formule de demande d'inscription (d'un courtier en hypothèques) et la formule de déclaration pour les nouveaux administrateurs / directeurs ou les agents autorisés en vertu de la loi actuelle ont été mises à jour. Ces formules, qui prennent effet immédiatement, doivent être utilisées dans les cas suivants :

- Demande d'inscription d'un nouveau courtier en hypothèques;
- Renouvellement de l'inscription d'un courtier en hypothèques;
- Ajout d'un nouveau dirigeant, administrateur ou agent autorisé.

Ces formules seront utilisées jusqu'au 30 juin 2008. Elles ont été mises à jour pour y inclure le barème des droits calculés au prorata qui ont été adoptés pour veiller à ce que la durée couverte par les frais d'inscription ne dépasse pas la date d'entrée en vigueur de la nouvelle Loi (le 1<sup>er</sup> juillet 2008).

Les trousse de renouvellement envoyées par la CFO comprendront la nouvelle formule. Ces formules de demande ont été affichées dans le site Web de la CSFO, à la rubrique Formules des courtiers en hypothèques.

## Questions fréquemment posées

*Q: Pourquoi la FSCO met-elle en œuvre une période de demande à l'avance?*

R. Afin de s'assurer que les personnes détiennent leur permis le 1<sup>er</sup> juillet 2008, la CSFO incite les personnes intéressées à présenter une demande dès que la période de demande à l'avance débutera le 1<sup>er</sup> mars 2008.

*Q. Quels seront les types de permis nécessaires aux termes de la nouvelle Loi ?*

R. La nouvelle *Loi* stipule quatre types de permis : administrateur d'hypothèques, maison de courtage en hypothèques, courtier en hypothèques et agent en hypothèques.



## Questions fréquemment posées (suite)

*Q. Les courtiers en valeurs immobilières doivent-ils être titulaires d'un permis pour exercer des opérations hypothécaires ?*

R. La nouvelle *Loi* considère qu'un courtier en valeurs immobilières n'est pas titulaire d'un permis. Elle exige qu'un courtier en valeurs immobilières qui mène des activités de courtage d'hypothèques soit titulaire d'un permis de maison de courtage en hypothèques, de courtier en hypothèques ou d'agent en hypothèques. Lorsque le courtier en valeurs immobilières n'effectue que de simples renvois (il reçoit une commission pour avoir recommandé un emprunteur potentiel à un prêteur hypothécaire potentiel), il n'est pas nécessaire qu'il soit titulaire d'un permis, pourvu qu'il respecte les règlements afférents aux simples renvois.

*Q. Qu'est-ce qu'un courtier principal ?*

R. Aux termes de la nouvelle *Loi*, toute maison de courtage doit désigner un courtier principal. Le courtier principal est un agent de conformité de la maison de courtage.

*Q. Quelles sont les fonctions du courtier principal ?*

R. Le courtier principal doit :

- prendre des mesures raisonnables pour veiller à ce que la maison de courtage, et chacun de ses courtiers et agents, respectent les exigences de la nouvelle *Loi* et des règlements y afférents;
- veiller à ce que la maison de courtage prenne des mesures raisonnables pour traiter toute infraction aux exigences de la nouvelle *Loi* et des règlements y afférents;
- passer en revue les politiques et procédures de la maison de courtage pour établir si elles sont raisonnablement conçues de manière à ce que la maison de courtage, et chacun de ses courtiers et agents autorisés à se livrer à des activités de courtage hypothécaire ou à effectuer des opérations hypothécaires, respectent la nouvelle *Loi* et les règlements y afférents, et à ce que chaque courtier et agent soit supervisé de manière adéquate;
- signe et date toute déclaration de rapprochement des comptes de fiducie dressée par la maison de courtage, attestant qu'elle a été vérifiée et qu'elle est exacte.

*Q. Quelles sont les compétences requises d'un courtier principal ?*

R. Chaque courtier principal doit être un courtier en hypothèques titulaire de permis. De plus :

- lorsque la maison de courtage est une personne morale, le courtier principal doit en être un administrateur ou un dirigeant;
- lorsque la maison de courtage est une société en nom collectif (autre qu'une société en commandite), le courtier principal doit en être un associé;
- lorsque la maison de courtage est une société en commandite, le courtier principal doit en être l'associé commandité, ou encore un administrateur ou dirigeant qui est l'associé commandité;
- lorsque la maison de courtage est une entreprise individuelle, le courtier principal doit en être le propriétaire unique.





## Questions fréquemment posées (suite)

*Q. Puis-je exercer des activités d'agent auprès d'une société et de courtier auprès d'une autre (autrement dit, être titulaire de deux sortes de permis) ?*

R. Non. Les particuliers ne sont autorisés à travailler que pour une seule maison de courtage et doivent être titulaires soit d'un permis d'agent en hypothèques, soit d'un permis de courtier en hypothèques.

*Q. J'ai des compétences de courtier en hypothèques, mais je ne suis inscrit que comme agent en ce moment; puis-je présenter une demande de permis de courtier en hypothèques pendant la période de transition ?*

R. Oui. C'est votre maison de courtage qui entamera les démarches de demande de permis; si vous voulez être titulaire d'un permis de courtier, adressez-vous à votre maison de courtage. Dans le cadre du processus d'inscription, vous serez tenu(e) de donner les détails du cours de courtier en hypothèques que vous avez suivi et réussi.

*Q. Si je présente une demande de permis en vertu de la nouvelle Loi durant la période de demande à l'avance allant du 1<sup>er</sup> mars 2008 au 30 juin 2008, le permis sera-t-il en vigueur immédiatement?*

A. Non. Les demandes de permis en vertu de la nouvelle *Loi* entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Si vous souhaitez exercer des activités professionnelles comme courtier en hypothèques avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008, vous devez être inscrit auprès de la CSFO conformément à la loi actuelle.

## Bulletins à venir

- Ce que doivent savoir les agents, les courtiers, les maisons de courtage et les administrateurs pour obtenir leur permis (processus de demande, formules, documents à l'appui, etc.)
- Mise à jour sur la formation des agents et des courtiers
- Dispenses du permis
- Frais des permis
- Séances d'information (devant avoir lieu partout en Ontario à compter des mois de février et mars 2008)
- Renseignements sur les règlements restants :
  - Normes d'exercice des maisons de courtage, des administrateurs, des agents et des courtiers.
  - Pénalités administratives
  - Exigences de remise des rapports

