



Le 5 décembre 2008

À l'intérieur

- Déclaration de renseignements annuelle
- Document d'information pour l'investisseur/le prêteur et Formule de renouvellement
- Remplacement du Formulaire B
- Divulgence du coût de l'emprunt
- États financiers vérifiés des administrateurs d'hypothèques
- Autres renseignements
- Pénalités administratives en cas de non-conformité
- Enregistrements de webinaires

Le Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques fait le point sur 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 (CSFO).

Préparation en vue de l'entrée en vigueur des nouveaux règlements le 1^{er} janvier 2009

Le 1^{er} janvier 2009, plusieurs nouveaux règlements couvrant les normes d'exercice, les obligations en matière de communication d'information, le coût d'emprunt et les pénalités administratives entreront en vigueur. Afin de respecter la [Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques](#) (la Loi) et les règlements connexes, les maisons de courtage d'hypothèques et les administrateurs d'hypothèques doivent satisfaire aux nouvelles exigences relatives aux activités à partir du 1^{er} janvier 2009, de même qu'aux exigences déjà en vigueur.

Déclaration de renseignements annuelle

Un des éléments importants de la nouvelle législation relative aux courtiers en hypothèques est l'obligation de communiquer chaque année des renseignements précis à la CSFO. Le [règlement de l'Ontario 193/08](#) (en anglais seulement) dresse la liste des obligations en matière de communication d'information des maisons de courtage d'hypothèques et des administrateurs d'hypothèques en vertu du paragraphe 29(1) de la Loi.

Au plus tard le 31 mars de chaque année, chaque maison de courtage d'hypothèques et chaque administrateur d'hypothèques doit présenter au surintendant de la CSFO une déclaration de renseignements annuelle dûment remplie pour l'année précédente.

La déclaration de renseignements annuelle, à remplir en ligne, vise à recueillir de l'information auprès des maisons de courtage d'hypothèques et des administrateurs d'hypothèques sur leurs pratiques entrepreneuriales, leurs mesures de contrôle internes et les conditions du marché. Les renseignements seront utiles à la CSFO dans le cadre de son évaluation des risques et de la surveillance des maisons de courtage d'hypothèques et des administrateurs d'hypothèques.



Comme le courtier principal est responsable de la conformité de la maison de courtage d'hypothèque, il doit signer la déclaration de renseignements annuelle. Avant de présenter la déclaration, il faut s'assurer que l'information fournie est exacte et que le courtier principal l'a signée.

Il est important de se rappeler que la déclaration de renseignements inexacts, trompeurs ou incomplets constitue une infraction en vertu de la *Loi*, et peut être un motif suffisant pour retirer un permis, entamer des poursuites ou entraîner d'autres sanctions réglementaires.

Document d'information pour l'investisseur/le prêteur et Formule de renouvellement

Des représentants de la Independent Mortgage Brokers Association (IMBA) et de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) élaborent de nouveaux formulaires pour remplacer la [Formule de renouvellement](#) et le [Document d'information pour l'investisseur éventuel/le prêteur concernant les opérations effectuées par des courtiers](#). Les maisons de courtage d'hypothèques et les administrateurs d'hypothèques peuvent continuer d'utiliser les formulaires affichés sur le site de la CSFO jusqu'à ce que les nouveaux formulaires soient disponibles en 2009.

Remplacement du Formulaire B

La CSFO prévoit publier bientôt un formulaire pour remplacer la [Formule B - Rapport d'expert-comptable à la Commission des services financiers de l'Ontario](#).

Divulgence du coût de l'emprunt

Chaque maison de courtage d'hypothèques doit fournir un document d'information aux emprunteurs qui contient les renseignements exigés sur le coût de l'emprunt. Elle peut élaborer son propre formulaire ou utiliser un des formulaires sur la divulgation du coût de l'emprunt actuellement élaborés par les associations et les fournisseurs du domaine du courtage hypothécaire.

États financiers vérifiés des administrateurs d'hypothèques

Chaque administrateur d'hypothèques doit fournir les documents suivants à la CSFO dans les 90 jours précédant la fin de l'exercice courant :

- les états financiers annuels vérifiés préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus (PCGR) (énoncés dans le *Manuel de l'Institut canadien des comptables agréés*) et vérifiés par un expert-comptable autorisé;
- le rapport du vérificateur sur les livres, les dossiers et les comptes de l'administrateur d'hypothèques pour l'année;
- le rapport du vérificateur sur le compte en fiducie de l'administrateur d'hypothèques ainsi que sur l'actif et les éléments de passif gérés au cours de l'année.



Remarques importantes

- Conformément au paragraphe 3(3) du [règlement de l'Ontario 193/08](#), les rapports du vérificateur sur les livres, les dossiers et les comptes, y compris le compte en fiducie de l'administrateur d'hypothèques, doivent être préparés par la même personne qui vérifie les états financiers de l'exercice.

Autres renseignements

- **Établir un compte en fiducie :** Aviser la CSFO dans les cinq jours suivant la création d'un compte en fiducie.
- **Emplacement des dossiers :** Aviser la CSFO si la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques conserve des dossiers ailleurs qu'à son établissement principal en Ontario, et préciser à quel endroit ils sont conservés.

Signaler d'autres changements

Les maisons de courtage d'hypothèques ainsi que les administrateurs, les courtiers et les agents d'hypothèques doivent informer la CSFO des changements suivants et en fournir les détails, dans les cinq jours suivant le changement :

- changement d'adresse du principal établissement ou de tout autre bureau ou l'on offre des services au public;
- ouverture ou fermeture d'un bureau en Ontario;
- changement de l'adresse postale, de l'adresse courriel, du numéro de téléphone, du numéro de télécopieur ou de toute autre coordonnée;
- changement de directeur, d'agent, de partenaire ou de courtier principal;
- si un courtier ou un agent en hypothèques n'est plus autorisé à agir au nom de la maison de courtage d'hypothèques.

Les maisons de courtage d'hypothèques et les administrateurs d'hypothèques doivent aviser la CSFO sans délai si leur couverture en cas d'erreur ou d'omission est annulée ou non renouvelée.

En vertu de la *Loi*, les administrateurs d'hypothèques doivent avoir une garantie financière d'au moins 25 000 \$.

Un fonds de roulement répondant aux exigences de suffisance (les fonds excédentaires une fois le passif à court terme déduit de l'actif à court terme) constitue une garantie financière acceptable, à moins qu'un autre arrangement n'ait été approuvé par le surintendant. Les administrateurs d'hypothèques devraient noter que l'actif faisant l'objet de contrats de garantie générale ne sera pas considéré comme répondant aux exigences de suffisance aux fins de la présente garantie; les fonds restants ne doivent faire l'objet d'aucune sûreté ou réclamation connue.



L'administrateur d'hypothèques doit maintenir en tout temps un fonds de roulement répondant aux exigences de suffisance. Si le niveau est inférieur au minimum exigé ou que les exigences régissant l'arrangement approuvé ne sont pas respectées, l'administrateur doit en aviser la CSFO sans délai.

Pénalités administratives en cas de non conformité

En vertu des articles 38, 39 et 40 de la *Loi*, le surintendant de la CSFO a le pouvoir d'imposer des pénalités administratives si une personne ou un groupe ne respecte pas les exigences de la *Loi* ou des règlements connexes.

Les pénalités administratives visent d'abord à encourager la conformité aux exigences réglementaires. L'article 38 de la *Loi* présente les raisons d'imposer une pénalité, soit pour encourager la conformité et empêcher qu'un titulaire de permis tire des avantages économiques de la contravention aux exigences. Il est également possible d'imposer des pénalités administratives monétaires pour éviter des procédures juridiques complexes associées aux tribunaux ou aux procédures quasi-judiciaires, comme les actions pour résiliation ou désistement.

Les maisons de courtage en hypothèques ainsi que les courtiers et agents en hypothèques qui ne respectent pas la *Loi* sont susceptibles des pénalités décrites dans le présent bulletin électronique.

Il existe deux types de pénalités administratives : les pénalités sommaires (fixes) et les pénalités générales (variables). Les pénalités fixes sont présentées dans le [règlement de l'Ontario 193/08](#), qui précise le montant de la pénalité pour chaque dérogation aux obligations en matière de communication d'information énoncées dans le règlement. Le montant des pénalités varie de 500 \$ à 1000 \$ pour les maisons de courtage d'hypothèques et les administrateurs d'hypothèques en fonction de l'article du règlement enfreint, et elles s'élèvent à 250 \$ pour les courtiers ou les agents en hypothèques.

Le surintendant peut, à sa discrétion, imposer des pénalités variables jusqu'à concurrence de 10 000 \$ pour les courtiers ou les agents en hypothèques et de 25 000 \$ pour les maisons de courtage d'hypothèques ou les administrateurs d'hypothèques. Les pénalités variables peuvent être imposées en cas de non-respect de toute autre disposition de la *Loi* (c.-à-d. autres que celles portant sur les obligations en matière de communication d'information). Pour fixer le montant de la pénalité, le surintendant tiendra compte des facteurs suivants : mesure dans laquelle l'infraction était intentionnelle, attribuable à l'insouciance ou attribuable à la négligence, la mesure dans laquelle d'autres personnes ont subi ou auraient pu subir des torts et toute circonstance atténuante.

Les deux types de pénalités administratives peuvent être assorties d'une ordonnance de conformité ou d'autres mesures réglementaires.



Enregistrements de webinaires

À titre de courtier principal, vous devez veiller à ce que la maison de courtage en hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques respectent la *Loi* et les règlements connexes.

Si vous n'avez pas eu l'occasion d'assister aux webinaires de la CSFO destinés aux courtiers principaux, vous pouvez maintenant y avoir accès en ligne sur le [site de la CSFO](#). Vous y trouverez les webinaires suivantes, disponibles en anglais seulement :

- [Webinaire n° 1 - Divulgence des conflits d'intérêts potentiels](#)
- [Webinaire n° 2 - Divulgence de la pertinence et des risques aux emprunteurs, aux prêteurs et aux investisseurs](#)
- [Webinaire n° 3 - Exigences de supervision des courtiers et des agents en hypothèques](#)



Abonnez-vous au service d'information électronique sur les courtiers en hypothèques pour recevoir ce bulletin par courriel. Visitez le www.fsco.gov.on.ca

Commission des services financiers de l'Ontario
5160, rue Yonge, boîte 85
Toronto (Ontario)
M2N 6L9

Téléphone : 416 250-7250
Ligne sans frais : 1 800 668-0128
ATS : 416 590-7108, 1 800 387-0584
www.fsco.gov.on.ca

This newsletter is also available in English.

ISSN 1913-519X

