



Le 25 mai 2009

#### À l'intérieur :

- Nouvelles exigences de déclaration pour les administrateurs d'hypothèques
- Nouvelles formules sur le coût des emprunts de l'industrie du courtage
- Tableau de référence des formules de la CSFO
- Nouvelles formules de divulgation pour l'investisseur/le prêteur et de renouvellement
- Échéance pour les agents en hypothèques titulaires d'un permis conditionnel
- Taux de conformité pour les maisons de courtage et les administrateurs
- Compte rendu sur les visites de conformité de la CSFO
- La foire aux questions est un outil précieux
- FAQ sur les états financiers

*Le Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques fait le point sur la mise en oeuvre de la nouvelle Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques (la Loi) et sur ses règlements.*

*Ce bulletin est produit et diffusé par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO). Pour en savoir plus, consultez le site de la CSFO à [www.fsco.gov.on.ca](http://www.fsco.gov.on.ca).*

## Exigences de déclaration en vertu de la Loi et de ses règlements

L'une des principales responsabilités des maisons de courtage d'hypothèques et des administrateurs d'hypothèques en vertu de la [Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques](#) (la Loi) et de ses règlements est l'exigence de déclarer, chaque année, certains renseignements précis à la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO). Pour assurer l'observation de cette exigence, les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques doivent connaître leurs responsabilités en matière de déclaration énoncées dans la nouvelle loi.

### Nouvelles exigences de déclaration pour les administrateurs d'hypothèques

Les administrateurs d'hypothèques doivent connaître les nouvelles exigences de communication de renseignements à la CSFO en vertu de la Loi et de ses règlements. Pour assurer la conformité au [Règlement de l'Ontario 193/08 - Exigences en matière de déclaration applicables aux titulaires de permis](#), les administrateurs d'hypothèques devraient prendre les mesures suivantes:

- Lire la [Lettre de la CSFO sur les exigences de déclaration financière applicables aux administrateurs d'hypothèques](#). Elle explique les exigences et propose un échantillon de déclaration.
- Consulter [la foire aux questions de la CSFO sur les déclarations financières](#) (en ligne et à la page 5 du présent bulletin).
- Visitez le site Web de la CSFO pour accéder aux ressources suivantes sur la conformité :
  - [Liste de contrôle de la conformité pour les administrateurs d'hypothèques](#)
  - [Liste de contrôle de la conformité pour la gestion des administrateurs d'hypothèques, la tenue des documents et les comptes en fiducie](#)
  - [Enregistrements de webinaires](#)

### Nouvelles formules sur le coût des emprunts de l'industrie du courtage d'hypothèques

Les fournisseurs de services de l'industrie du courtage d'hypothèques ont mis au point de nouvelles formules sur la divulgation du coût des emprunts, en consultation avec la CSFO. Pour obtenir ces formules, veuillez communiquer avec votre fournisseur de services.



## Tableau de référence des formules de la CSFO

Le tableau ci-dessous contient des descriptions des anciennes formules utilisées sous le régime de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* (LCH) maintenant abrogée, les formules actuelles utilisées sous le régime de la Loi et les conséquences des changements pour les titulaires de permis.

Nom de la formule	Sous le régime de la LCH abrogée	Sous le régime de la Loi actuelle	Conséquences pour les titulaires de permis
Relevé d'hypothèque	<ul style="list-style-type: none"> <li>La formule a été approuvée pour divulguer des renseignements sous le régime de la LCH (abrogée) et de la Loi jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Après le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la formule n'est plus une formule approuvée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les maisons de courtage doivent satisfaire aux exigences de divulgation de renseignements sur le coût de leurs emprunts et d'autres renseignements sous le régime de la Loi.</li> <li>Il n'y pas de formule de divulgation approuvée par le surintendant à cette fin, mais les formules de divulgation des coûts des emprunts de l'industrie peuvent être obtenues auprès des fournisseurs de services.</li> <li>Pour plus de renseignements : <ul style="list-style-type: none"> <li>Consultez régulièrement la <a href="#">FAQ de la CSFO</a>;</li> <li>Contactez une association de l'industrie;</li> <li>Contactez un fournisseur de services du système des hypothèques.</li> </ul> </li> </ul>
Document d'information pour l'investisseur/le prêteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Approuvée sous le régime de la LCH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une formule provisoire a été approuvée par le surintendant de la CSFO.</li> <li>La formule est consultable sur le site de la CSFO.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CSFO a modifié la formule pour satisfaire aux exigences de la Loi et de l'article 31 du Règlement 188/08.</li> <li><a href="#">La formule provisoire est consultable sur le site de la CSFO.</a></li> <li>La formule finale sera mise au point avec les intervenants de l'industrie et devrait être prête en 2010.</li> </ul>
Formule de renouvellement - Document d'information pour l'investisseur/le prêteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Approuvée sous le régime de la LCH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une formule provisoire a été approuvée par le surintendant de la CSFO.</li> <li>La formule est consultable sur le site de la CSFO.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CSFO a modifié la formule pour satisfaire aux exigences de la Loi et de l'article 32 du Règlement 188/08.</li> <li><a href="#">La formule provisoire est consultable sur le site de la CSFO.</a></li> <li>La formule finale sera mise au point avec les intervenants de l'industrie et devrait être prête en 2010.</li> </ul>
Formule A : Certificat de conformité de courtier en hypothèques inscrit en vertu de la <i>Loi sur les courtiers en hypothèques</i> et des règlements connexes et Formule B : Rapport d'expert-comptable à la Commission des services financiers de l'Ontario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Approuvées sous le régime de la LCH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les formules A et B ne sont plus des formules approuvées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les formules A et B ont été éliminées.</li> <li>Les administrateurs doivent remplir la nouvelle exigence de fournir un rapport du vérificateur. Un <a href="#">exemple de rapport du vérificateur et des instructions</a>, élaborés avec le concours de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario, sont consultables sur le site de la CSFO.</li> <li>Le rapport du vérificateur doit être déposé à la CSFO dans les 90 jours qui suivent la fin de l'exercice financier de l'administrateur d'hypothèques (article 3 du Règlement 193/08).</li> </ul>
États financiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doivent être présentés une fois par année en vertu de la LCH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de formule approuvée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seuls les administrateurs d'hypothèques doivent présenter des états financiers avec un rapport du vérificateur, dans les 90 jours qui suivent la fin de leur exercice financier (article 3 du Règlement 193/08).</li> <li>Un <a href="#">exemple de rapport du vérificateur et des instructions</a> sont consultables sur le site de la CSFO.</li> </ul>
Comptes en fiducie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de formule approuvée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de formule approuvée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seuls les administrateurs d'hypothèques doivent présenter des états financiers avec un rapport du vérificateur, qui contient des renseignements sur les comptes en fiducie d'un administrateur, dans les 90 jours qui suivent la fin de leur exercice financier (article 3 du Règlement 193/08).</li> <li>Un <a href="#">exemple de rapport du vérificateur et des instructions</a> sont consultables sur le site de la CSFO.</li> </ul>
Déclaration de renseignements annuelle (DRA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. - cette formule n'existait pas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessible par le lien sur les permis dès le 1<sup>er</sup> mars 2009.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques doivent déposer la déclaration (DRA) avant le 31 mars de chaque année (article 2 du Règl. 193/08).</li> <li>Visitez le site de la CSFO pour un <a href="#">exemple de DRA</a>.</li> </ul>
Autres divulgations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relevé d'hypothèque conforme à l'exigence de divulgation de la LCH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques doivent satisfaire aux exigences de divulgation en vertu de la Loi et de ses règlements. Il n'y pas de formule approuvée à cette fin.</li> <li>Voir les <a href="#">listes de contrôle de la conformité de la CSFO</a> à ce sujet.</li> <li>Pour plus de renseignements, contactez une association professionnelle ou un fournisseur de services hypothécaires.</li> </ul>	

## Formule de renouvellement - Document d'information pour l'investisseur éventuel/le prêteur

La CSFO a modifié le [Document d'information pour l'investisseur éventuel/le prêteur concernant les opérations effectuées par des courtiers](#) et la [Formule de renouvellement](#) qui décrit les nouvelles obligations de divulgation (applicables dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009) pour les maisons de courtage et les administrateurs.

Ces formules mises à jour remplacent les anciennes versions qui étaient accessibles en ligne du 29 décembre 2008 au 16 janvier 2009. Pour être sûrs que vous utilisez les formules correctes, veuillez [télécharger les nouvelles formules](#) du site de la CSFO, ou vérifier si vous utilisez les versions les plus récentes. Les versions récentes indiquent « mis à jour (2009/01/16) » ou « mis à jour (2009/01/13) » dans le coin inférieur gauche.

Les versions finales de ces formules seront mises au point avec des intervenants de l'industrie et elles devraient être prêtes en 2010.

### Échéance pour les agents en hypothèques titulaires de permis conditionnels

Si vous avez reçu un permis d'agent en hypothèques conditionnel en 2008, vous devez suivre avec succès un cours d'agent en hypothèques approuvé avant le 30 juin 2009.

Si vous ne vous conformez pas à cette exigence avant le 30 juin 2009, vous ne serez plus autorisé(e) à effectuer des opérations hypothécaires ou à faire le courtage d'hypothèques.

### Comment trouver un fournisseur de cours d'agents en hypothèques

Si vous devez suivre un cours d'agents en hypothèques, visitez le [site Web de la CSFO](#) pour consulter la liste des programmes de cours approuvés pour les agents en hypothèques.

### Votre courtier principal pourrait exiger des preuves

En vertu du [Règlement de l'Ontario 410/07](#), votre courtier principal doit :

- prendre des mesures raisonnables pour veiller à ce que chaque agent en hypothèques observe toutes les exigences établies en application de la Loi;
- traiter de toute contravention à une exigence établie en application de la Loi.

Pour satisfaire à ce règlement, votre courtier principal peut exiger une preuve que vous avez suivi avec succès un cours approuvé pour agents en hypothèques.

### Compte rendu sur les visites de conformité de la CSFO

Si votre maison de courtage a été sélectionnée pour subir une inspection sur place aux fins de vérifier sa conformité à la Loi, elle doit se préparer à cette visite de la CSFO en veillant à ce que les documents suivants soient à portée de main:

- les politiques et procédures écrites de la maison de courtage;
- une copie des formules de divulgation de la maison de courtage pour les emprunteurs, les prêteurs et les investisseurs;
- une liste complète des dirigeants et administrateurs qui travaillent pour la maison de courtage.

Pour que toutes les attentes soient remplies, les politiques et procédures de la maison de courtage devraient être conformes aux exigences de la Loi.

---

Visitez le site Web de la CSFO à [www.fsco.gov.on.ca](http://www.fsco.gov.on.ca) pour télécharger les plus récentes formules applicables au courtage d'hypothèques.

---



## Taux de conformité pour les maisons de courtage et les administrateurs

Le tableau ci-dessous indique les taux de conformité pour deux exigences primordiales en matière de permis :

- Souscrire une assurance-responsabilité civile professionnelle auprès d'un fournisseur d'assurance approuvé;
- Présenter une déclaration de renseignements annuelle avant le 31 mars 2009.

Bien que la souscription de l'assurance-responsabilité civile professionnelle et le dépôt de la DRA soient exigés en vertu de la Loi :

- seuls 70 % des maisons de courtage et des administrateurs avaient souscrit cette assurance lorsque la CSFO a mené sa vérification le 15 octobre 2008;
- seuls 79 % des maisons de courtage et des administrateurs avaient déposé une DRA avant le 31 mars 2009.

Après de nombreuses communications avec les maisons de courtage et les administrateurs qui n'avaient pas satisfait à ces exigences dans les délais impartis, les taux de conformité ont augmenté. Au 20 avril 2009,

- 96 % des maisons de courtage et des administrateurs avaient souscrit une assurance-responsabilité civile professionnelle auprès d'un fournisseur d'assurance approuvé.
- 90 % des maisons de courtage et des administrateurs avaient déposé une DRA.

Bien que les taux de conformité aient augmenté, la non conformité est un sujet de préoccupation qui retient l'attention de la CSFO. Après les vérifications, 124 maisons de courtage ont déposé leur permis. La CSFO a aussi révoqué les permis de 20 maisons de courtage et délivré 91 avis de pénalité administrative monétaire à des maisons de courtage pour avoir omis de souscrire l'assurance-responsabilité civile professionnelle. Dans d'autres secteurs réglementés par la CSFO, le taux de conformité est généralement supérieur à 96 %.

---

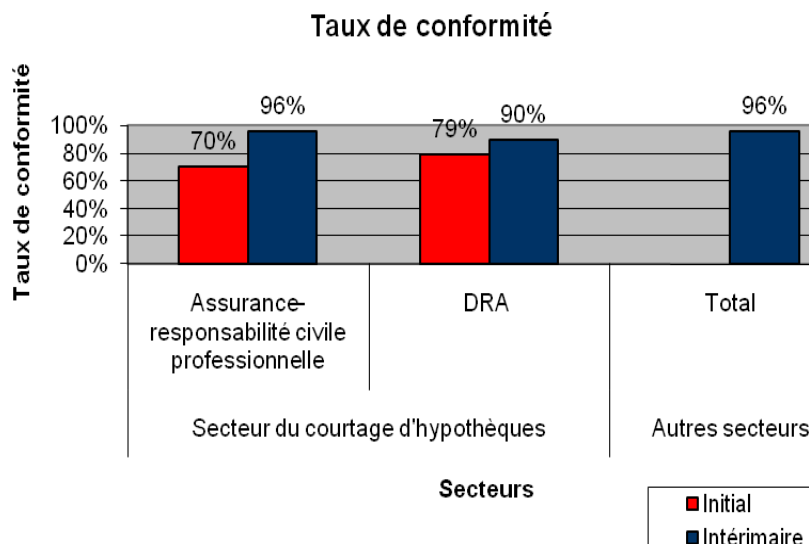
*Veillez à ce que votre maison de courtage ou votre administrateur soumette sa déclaration de renseignements annuelle à la CSFO*

---

---

*Lisez la Foire aux questions sur le site Web pour obtenir des réponses aux questions sur la Loi et ses règlements*

---



## La Foire aux questions est un outil précieux

Si vous cherchez la réponse à une question liée à la Loi et à ses règlements, consultez d'abord la [foire aux questions de la CSFO en ligne](#). La page Web est une ressource précieuse pour trouver des questions et réponses sur les sujets suivants :

- [Types de permis et exigences](#)
- [Obtention d'un permis](#)
- [Exigences relatives au permis](#)
- [Exigences pour les entreprises](#)
- [Agents immobiliers et courtiers en immobilier](#)

## Foire aux questions sur les états financiers

*Q: Qui doit présenter des états financiers vérifiés?*

R: Seuls les administrateurs d'hypothèques sont tenus de présenter des états financiers vérifiés.

*Q: Quand les états financiers doivent-ils être présentés?*

R: Les administrateurs d'hypothèques sont tenus de présenter des états financiers vérifiés dans les 90 jours qui suivent la fin de leur exercice financier.

*Q: Où puis-je trouver les formules nécessaires pour déposer les états financiers?*

R: Un échantillon de rapport du vérificateur et des instructions sont consultables à la [page des formules du site Web](#) de la CSFO, mais il n'y a pas de formulaire approuvé par la CSFO à cette fin.

*Q: Une maison de courtage qui détient un compte en fiducie est-elle aussi tenue de présenter des états financiers vérifiés?*

R: Non. Ce ne sont que les administrateurs d'hypothèques qui sont tenus de déposer des états financiers vérifiés.

Une maison de courtage qui est tenue de préparer, chaque mois, des états de rapprochement durant l'exercice financier, doit aussi préparer un état de rapprochement annuel pour cet exercice, dans les 90 jours qui suivent la fin de l'exercice. L'état de rapprochement annuel doit résumer le contenu de chaque état de rapprochement mensuel.

L'état de rapprochement annuel n'a pas besoin d'être déposé à la CSFO, mais il doit être disponible sur demande.

*Q: Ma maison de courtage détient des comptes en fiducie. Que doit-elle faire?*

R: Votre maison de courtage doit préparer des états de rapprochement mensuels 30 jours après avoir reçu son relevé de compte mensuel, ou 30 jours après la fin du mois. Après que les états de rapprochements sont préparés, ils doivent être signés par le courtier principal pour confirmer leur exactitude.

Votre maison de courtage doit aussi préparer un état de rapprochement annuel pour l'exercice, dans les 90 jours qui suivent la fin de son exercice financier. L'état de rapprochement annuel résume le contenu de chaque état de rapprochement mensuel. Les exigences applicables aux fonds de fiducie sont énoncées aux articles 49 à 55 du Règlement de l'Ontario 188/08 - Maisons de courtage : normes d'exercice.



*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](http://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](http://www.fSCO.gov.on.ca)

This newsletter is also available in English.

ISSN 1913-519X



Commission des  
services financiers  
de l'Ontario