



25 janvier 2008

À l'intérieur

- Permis de courtier
- Exigences applicables aux courtiers
- Dates importantes pour les courtiers en hypothèques
- Questions fréquemment posées

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.

Numéro consacré aux courtiers en hypothèques

La nouvelle *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (nouvelle Loi) entrera en vigueur dans son intégralité le 1^{er} juillet 2008. Afin de faciliter le processus de délivrance des permis, on a approuvé la mise en œuvre d'une période de demande anticipée de quatre mois (du 1^{er} mars 2008 au 30 juin 2008).

Pendant cette période, les particuliers qui souhaitent obtenir un permis de courtier en hypothèques aux termes de la nouvelle Loi devront présenter leur demande à la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO). Une fois accordé, le permis entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2008. Les demandes reçues après le 1^{er} juillet 2008 seront traitées et les permis seront délivrés après que la CSFO aura procédé à un examen et aura donné son approbation.

Liaison Permis

À compter du 1^{er} mars 2008, Liaison Permis, le système de délivrance de permis en ligne de la CSFO, traitera toutes les transactions relatives à la délivrance des permis de courtier et d'agent en hypothèques. Les courtiers en hypothèques devront utiliser Liaison Permis pour effectuer notamment une demande de permis et un transfert en vertu de la nouvelle Loi.

En outre, Liaison Permis permet de faire des recherches pour savoir ou confirmer où en est la demande de permis d'une maison de courtage d'hypothèques, d'un administrateur d'hypothèques ou encore d'un courtier ou agent en hypothèques.

Ce système est accessible tous les jours, 24 heures sur 24.

Demande de permis de courtier en hypothèques dans Liaison Permis pendant la période de demande anticipée

Le processus de demande en ligne débute après que la maison de courtage d'hypothèques qui vous emploie et son courtier principal ont obtenu un permis délivré par la CSFO. La maison de courtage amorcera le processus de demande en entrant les renseignements de base vous concernant dans Liaison Permis. (Vous devrez avoir une adresse électronique pour que la demande de permis puisse vous être transmise.) Vous recevrez ensuite par courriel un message contenant un lien qui mène au formulaire de demande électronique.

Vous devrez remplir la demande et vérifier vos coordonnées, confirmer que vous avez la formation exigée ou que vous bénéficiez d'une dispense, répondre aux questions sur la conduite antérieure et déclarer que les renseignements fournis sont exacts.

Vous devrez ensuite soumettre votre demande remplie par voie électronique. Liaison Permis la transmettra automatiquement à la maison de courtage d'hypothèques qui vous emploie afin qu'elle l'approuve et la fasse parvenir à la CSFO. Par la suite, le personnel de la CSFO procédera à l'examen de votre demande. Pendant ce processus, la maison de courtage d'hypothèques pourra vérifier où en est le traitement de votre demande dans la section de Liaison Permis réservée aux entreprises.

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.

Une fois que votre demande aura été approuvée, votre nom et les renseignements commerciaux vous concernant seront automatiquement intégrés à la nouvelle liste de courtiers en hypothèques titulaires d'un permis qui figurera dans le site Web de la CSFO à compter du 1^{er} juillet 2008.

Si vous êtes un dirigeant, un administrateur ou un associé actif ou un propriétaire unique et que vous travaillez pour plus d'une entreprise inscrite en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, vous ne pouvez présenter une demande que par l'entremise d'une seule maison de courtage d'hypothèques. En vertu de la nouvelle Loi, les courtiers en hypothèques titulaires d'un permis ne peuvent travailler que pour une seule maison de courtage d'hypothèques.

Exigences à remplir pour obtenir un permis de courtier en hypothèques

Pour obtenir un permis de courtier en hypothèques, il faut :

- être âgé d'au moins 18 ans;
- être résident du Canada;
- avoir une adresse postale en Ontario où il est possible de recevoir du courrier recommandé;
- être autorisé par une maison de courtage d'hypothèques à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en son nom;
- travailler pour une seule maison de courtage d'hypothèques;
- avoir été titulaire d'un permis d'agent en hypothèques pendant au moins 24 mois au cours des 36 mois précédant la présentation de la demande de permis de courtier en hypothèques¹;
- avoir réussi un cours de formation approuvé et l'examen de courtier en hypothèques dans les trois années précédant la demande de permis de courtier.

¹ Une expérience conforme à la *Loi sur les courtiers en hypothèques* peut remplir cette exigence.

Critères applicables à la délivrance des permis de courtier en hypothèques

Les règlements d'application de la nouvelle Loi exigent que la CSFO tienne compte de ce qui suit pour chaque demande de permis de courtier en hypothèques :

- si la conduite antérieure du demandeur porte à croire que le courtage d'hypothèques ou les opérations hypothécaires ne seront pas effectués de façon légale ou honnête;
- si le demandeur exerce ou exercera des activités qui contreviennent à la nouvelle Loi advenant l'obtention d'un permis;
- si le demandeur a fait de fausses déclarations dans sa demande de permis.

D'autres facteurs ou faits peuvent également être pris en considération par le surintendant de la CSFO.

Admissibilité à un permis de courtier en hypothèques durant la période de demande anticipée

Les exigences de formation applicables aux courtiers en hypothèques en vertu de la nouvelle Loi ne seront pas les mêmes que celles figurant dans la loi actuellement en vigueur. À titre de mesure transitoire, certains titres de compétence seront reconnus.

Seuls les courtiers en hypothèques dont la demande de permis aura été approuvée pendant la période de demande anticipée seront autorisés à faire le courtage d'hypothèques pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques à compter du 1^{er} juillet 2008².

Pour obtenir un permis de courtier en hypothèques en vertu de la nouvelle Loi pendant la période de demande anticipée, il faut que l'une des trois situations ci-dessous s'applique à vous.

1^{re} situation - Vous êtes un administrateur ou un dirigeant actif, un associé ou le propriétaire unique d'une entreprise inscrite auprès de la CSFO en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*. (Vous devez être en mesure de fournir une confirmation, par exemple, les documents ou les statuts constitutifs déposés auprès du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs.)

2^e situation - Vous travaillez actuellement à titre d'agent en hypothèques inscrit et vous avez suivi avec succès l'un des cours approuvés de courtier en hypothèques ci-dessous :

Cours actuellement offert

- Collège Seneca - Financial Services Underwriting Program

Anciens cours

- Ontario Mortgage Brokers Association - Mortgage Brokers Course (avant 1995)
- Collège Seneca - Mortgage Brokers Program (1994, 1995, 1996, 1997 ou 1998)

(Vous devez être en mesure de fournir une confirmation, par exemple, un certificat ou un relevé de notes.)

² Les exigences relatives à la formation ne seront plus les mêmes après le 1^{er} juillet 2008.



3^e situation - Vous êtes un courtier immobilier inscrit auprès du Conseil ontarien de l'immobilier (COI). (Une confirmation est exigée. Vous devez présenter à votre maison de courtage un certificat valide de courtier immobilier délivré par le COI. Vous devez être inscrit à titre de courtier immobilier auprès du COI à la date où vous faites votre demande de permis de courtier en hypothèques ou au 1^{er} juillet 2008, selon la date la plus rapprochée. Vous avez jusqu'au 1^{er} juillet 2009 pour présenter une demande de permis, date à laquelle expire la dispense.)

Courtiers immobiliers

À compter du 1^{er} juillet 2008, les courtiers immobiliers devront être titulaires d'un permis en vertu de la nouvelle Loi pour pouvoir faire le courtage d'hypothèques. Pour obtenir un permis d'ici le 1^{er} juillet 2008, les courtiers immobiliers doivent présenter une demande pendant la période de demande anticipée, soit entre le 1^{er} mars et le 30 juin 2008.

À titre de mesure transitoire, les courtiers immobiliers inscrits auprès du COI au 1^{er} juillet 2008 seront dispensés des exigences de formation applicables aux courtiers en hypothèques lorsqu'ils feront une demande de permis. Cette dispense s'applique à tous les courtiers immobiliers inscrits qui demandent un permis de courtier en hypothèques avant le 1^{er} juillet 2009.

Remarque : La dispense vise uniquement la formation. Les autres exigences relatives à l'obtention d'un permis continuent de s'appliquer.

Prêteurs hypothécaires

Les prêteurs hypothécaires devront posséder un permis de maison de courtage d'hypothèques. La maison de courtage devra avoir un courtier principal qui est titulaire d'un permis de courtier en hypothèques.

Courtier principal

En vertu de la nouvelle Loi, toutes les maisons de courtage d'hypothèques doivent désigner un courtier principal. Elles doivent en avoir un en tout temps mais ne jamais en avoir plus d'un à la fois.

Un courtier en hypothèques peut être le courtier principal, à condition que les exigences suivantes soient remplies :

- si la maison de courtage d'hypothèques est une *société*, le courtier principal doit en être un administrateur ou un dirigeant;
- si la maison de courtage d'hypothèques est une *société de personnes* (autre qu'une société en commandite), le courtier principal doit en être un associé;
- si la maison de courtage d'hypothèques est une *société en commandite*, le courtier principal doit en être l'associé commandité ou encore un administrateur ou un dirigeant d'une société qui est l'associé commandité;
- si la maison de courtage d'hypothèques est une *entreprise à propriétaire unique*, le courtier principal doit en être le propriétaire unique.



D'autres renseignements sur les fonctions et les responsabilités du courtier principal seront publiés dans les prochains numéros du *Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques*.

Dates importantes pour les courtiers en hypothèques

Le 1^{er} mars 2008

- Début de la période de demande anticipée.

Du 1^{er} mars au 30 juin 2008

- Les maisons de courtage d'hypothèques soumettent à la CSFO des demandes pour leurs courtiers dans Liaison Permis.
- La CSFO examine les demandes de permis et les approuve, le cas échéant.
- Un numéro de permis est attribué aux demandes approuvées.
- La CSFO transmet aux courtiers leur nouveau numéro de permis par courriel.

Le 1^{er} juillet 2008

- La nouvelle Loi entre en vigueur dans son intégralité.
- Tous les permis entrent en vigueur.
- Toute personne ou entité qui exerce une activité réglementée ou tout particulier qui entreprend une activité réglementée doit être titulaire d'un permis délivré par la CSFO, à moins qu'une dispense ne s'applique. (Pour obtenir des renseignements sur les dispenses, consultez la Foire aux questions pour les courtiers en hypothèques dans le site Web de la CSFO, à l'adresse www.fsco.gov.on.ca.)
- La liste des courtiers en hypothèques titulaires d'un permis est accessible en ligne dans le site Web de la CSFO, à l'adresse www.fsco.gov.on.ca. Aucun permis imprimé ne sera délivré.



Commission des
services financiers
de l'Ontario

Questions fréquemment posées

Q. Je suis courtier immobilier. Suis-je dispensé des exigences de formation applicables aux courtiers en hypothèques en vertu de la nouvelle Loi?

R. À titre de mesure transitoire, les courtiers immobiliers sont dispensés des exigences de formation prévues par la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, et ce, jusqu'au 1^{er} juillet 2009. Cependant, pour être admissible à la dispense, il faut être inscrit à titre de courtier immobilier auprès du COI à la date de la demande de permis ou au 1^{er} juillet 2008, selon la date la plus proche.

Q. Je travaille actuellement pour plus d'une entreprise inscrite en vertu de la Loi sur les courtiers en hypothèques. Puis-je présenter une demande de permis de courtier en hypothèques pour chacune d'elles?

R. Non. En vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, un courtier en hypothèques ne peut travailler que pour une seule maison de courtage d'hypothèques.

Vous devrez décider pour quelle maison de courtage vous souhaitez travailler et demander à celle-ci de présenter une demande de permis de courtier en hypothèques en votre nom pendant la période de demande anticipée.

Q. À l'heure actuelle, je travaille comme agent en hypothèques pour une entreprise inscrite en vertu de la Loi sur les courtiers en hypothèques et je possède un certificat de l'Ontario Mortgage Brokers Association (OMBA). Puis-je présenter une demande de permis de courtier en hypothèques?

R. Oui, vous pouvez présenter une demande de permis pendant la période de demande anticipée. À titre de mesure transitoire, le cours de l'OMBA sera accepté jusqu'au 1^{er} juillet 2008. (Vous devez avoir un exemplaire de votre certificat de l'OMBA.)

Q. Comment la CSFO procède-t-elle pour la présélection des courtiers?

R. Afin de s'assurer que toutes les personnes qui présentent une demande de permis possèdent les aptitudes nécessaires pour travailler avec le public, la CSFO vérifie leurs antécédents criminels (Centre d'information de la police canadienne) pendant le processus de demande et examine leurs antécédents professionnels et scolaires pour déterminer si les exigences de la Loi sont remplies.

S'il y a des questions au sujet des aptitudes d'un candidat, le courtier principal doit prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que le candidat répond exigences liées à la délivrance d'un permis.

D'autres renseignements sur les fonctions du courtier principal seront communiqués dans un prochain bulletin.

Q. Je suis actuellement inscrit au cours Financial Services Underwriting donné par le Collège Seneca en vue de devenir courtier en hypothèques. Si mon cours se termine après le 1^{er} juillet 2008, pourrai-je m'en servir pour devenir courtier en hypothèques une fois que la nouvelle Loi sera en vigueur?



Commission des
services financiers
de l'Ontario

Questions fréquemment posées (suite)

R. Si vous vous êtes inscrit avant le 1^{er} juillet 2008, le cours sera pris en compte après l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi. Vous devrez présenter une demande de permis de courtier en hypothèques dans l'année qui suit la réussite de votre cours et au plus tard le 1^{er} juillet 2011. En outre, vous serez dispensé de l'exigence d'avoir travaillé comme agent en hypothèques pendant deux ans.

Q. Combien de courtiers principaux une maison de courtage d'hypothèques peut-elle avoir?

R. Elle ne peut avoir plus d'un courtier principal à la fois.

Q. Je suis un propriétaire unique. Faut-il que je demande un permis de courtier en hypothèques et un permis de maison de courtage d'hypothèques?

R. Oui. Comme votre entreprise de courtage d'hypothèques utilise probablement un nom commercial et peut figurer dans des publicités, elle doit être titulaire d'un permis en vertu de la nouvelle Loi. Vous devrez présenter une demande unique de permis de maison de courtage d'hypothèques, lequel demeurera en vigueur jusqu'à son annulation. En tant que propriétaire, vous serez également considéré comme le courtier principal et vous devrez demander un permis de courtier en hypothèques.

Q. Existe-t-il un permis pour les prêteurs?

R. Les prêteurs qui consentent des prêts d'argent garantis par des biens immeubles doivent être titulaires d'un permis de maison de courtage d'hypothèques, à moins qu'une dispense ne s'applique. Une maison de courtage doit avoir un courtier principal qui est titulaire d'un permis de courtier en hypothèques.

Formation destinée à l'industrie

L'Independent Mortgage Brokers Association of Ontario (IMBA) organise des séminaires sur la législation qui visent à renseigner les professionnels en hypothèques sur les exigences à remplir pour se conformer entièrement à la nouvelle *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*. On y parlera notamment des exigences concernant la divulgation de renseignements aux emprunteurs ou aux investisseurs, des nouveaux calculs relatifs au coût d'emprunt et des fonctions du courtier principal.

Les séminaires se tiendront de février à avril 2008 un peu partout en Ontario. Des membres du personnel de la CSFO se joindront à l'IMBA pour expliquer le processus de délivrance des permis et répondre aux questions des participants. Pour obtenir des détails sur les séminaires, consultez le site de l'IMBA, à l'adresse www.imba.ca.



Commission des
services financiers
de l'Ontario

Séances d'information de la CSFO pour les courtiers en hypothèques et les maisons de courtage d'hypothèques

Si vous souhaitez vous renseigner sur le processus de délivrance des permis en vertu de la nouvelle Loi, la CSFO vous invite à vous inscrire à l'une des séances d'information gratuites ci-dessous :

1 ^{re} séance	2 ^e séance	3 ^e séance
<u>15 février 2008</u>	<u>7 mars 2008</u>	<u>26 mai 2008</u>
8 h 30 à 12 h	8 h 30 à 12 h	8 h 30 à 12 h
900, rue Bay	900, rue Bay	900, rue Bay
Salle Simcoe	Salle Ontario	Salle Simcoe
Toronto (Ontario)	Toronto (Ontario)	Toronto (Ontario)

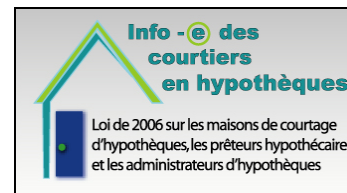
Pour vous inscrire ou obtenir des détails, consultez le site www.fsco.gov.on.ca/french et cliquez sur *les courtiers en hypothèques*.

Contrôle et application des mesures législatives en ligne

La CSFO améliore l'accès à l'information sur les poursuites engagées par la Commission, les jugements issus des audiences et les autres activités de réglementation touchant les professionnels et les entités qui fournissent des services financiers, y compris les courtiers en hypothèques. La nouvelle page Web sur le contrôle et l'application des mesures législatives fournit des renseignements sur les nouveautés en matière de réglementation. Il s'agit d'un outil consultable, facile à utiliser et accessible en tout temps dans Internet. Pour accéder à la page Web de la CSFO intitulée *Monitoring and Enforcement Online* (en anglais seulement pour l'instant), consultez le site www.fsco.gov.on.ca et cliquez sur *Monitoring and Enforcement Online*.

Bulletins à venir

- Ce que doivent savoir les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques pour obtenir un permis (processus de demande, formulaire, documents à l'appui exigés, etc.)
- Le point sur la formation des agents et des courtiers
- Fonctions du courtier principal
- Dispenses de permis et droits de permis
- Séances d'information de la CSFO (février et mars 2008)
- Renseignements sur les règlements :
 - normes d'exercice des maisons de courtage, des administrateurs, des agents et des courtiers
 - sanctions administratives et exigences concernant le dépôt de rapports
- Utilisation de Liaison Permis



Abonnez-vous au service d'information électronique sur les courtiers en hypothèques pour recevoir ce bulletin par courriel. Rendez-vous au site 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 1913-5203



Commission des services financiers de l'Ontario