



13 octobre 2009

À l'intérieur:

- Comment la CSFO sait-elle si le secteur se conforme à la Loi?
- Mesures coercitives concernant le dépôt de la Déclaration de renseignements annuelle
- Compte rendu sur les audiences du TSF concernant l'assurance erreurs et omissions
- Fin de la dispense en matière de formation et d'expérience des courtiers en immeubles
- Rappel au sujet de la participation aux concours et aux programmes incitatifs
- Vérification de la formation des agents en hypothèques par la CSFO
- Les maisons de courtage doivent connaître les exigences en matière de tenue des dossiers
- Points saillants sur les Déclarations de renseignements annuelles de 2008

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.

Comptes rendus sur l'application et la conformité

La Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques (la Loi) est en vigueur depuis plus d'un an. Maintenant que le secteur du courtage hypothécaire est réglementé et au fait de la Loi et de ses règlements, la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) s'intéresse maintenant à la conformité et à la mise en application de la Loi et des règlements.

Comment la CSFO sait-elle si le secteur se conforme à la Loi?

La CSFO dispose de plusieurs moyens pour vérifier si les maisons de courtage, les administrateurs, les courtiers et les agents respectent la Loi et les règlements. Depuis le 1^{er} juillet 2008, les activités de conformité de la CSFO incluent notamment:

- La vérification de l'assurance erreurs et omissions de toutes les maisons de courtage d'hypothèques autorisées en Ontario.
- La vérification de la formation de tous les agents en hypothèques titulaires d'un permis conditionnel.
- Des enquêtes sur les maisons de courtage d'hypothèques, les courtiers et les agents soupçonnés de non-conformité.
- Des visites sur place de la conformité de 130 maisons de courtage.
- Des enquêtes à la suite de plaintes du public et d'autres titulaires de permis.
- Des examens de la conformité des publicités du secteur, des documents de relations publiques et des sites Web.
- Des études des Déclarations de renseignements annuelles, des états financiers, des demandes de permis et d'autres dossiers.

À la suite de ces activités de vérification de la conformité, à ce jour la CSFO a pris les mesures suivantes à l'endroit des maisons de courtage, des administrateurs, des courtiers et des agents:

- a émis des avis d'intention visant à refuser, à suspendre ou à révoquer des permis, et/ou à refuser la remise de permis;



Commission des
services financiers
de l'Ontario

- a envoyé des mises en garde et des lettres d'avertissement;
- a imposé des sanctions administratives pécuniaires;
- a assujetti les permis à des conditions; et
- a poursuivi des particuliers et des entreprises qui n'ont pas observé la loi.

Mesures coercitives concernant le dépôt de la Déclaration de renseignements annuelle

Pour l'année civile 2008, 94,7 pour cent des maisons de courtage et des administrateurs ont déposé une Déclaration de renseignements annuelle (DRA). Cependant, 17,4 pour cent des maisons de courtage et des administrateurs n'ont pas satisfait cette exigence; ils ont déposé la DRA après la date limite du 31 mars 2009 ou ont omis de la déposer.

Comme le dépôt d'une DRA est une exigence de déclaration en vertu de la loi, la CSFO a adopté une approche évolutive à l'endroit des maisons de courtage et des administrateurs qui n'ont pas respecté la date limite de dépôt:

- Des **mises en garde** ont été envoyées à 120 maisons de courtage et à six administrateurs afin de les aviser du retard du dépôt de leur DRA.
- Des **lettres d'avertissement** ont été envoyées à 14 maisons de courtage qui accusaient un retard important. Ces dernières ont été informées que les lettres demeureront dans leur dossier pendant cinq ans.

La CSFO a pris note des maisons de courtage et des administrateurs qui n'ont pas déposé leur DRA en 2008. Comme le dépôt de la DRA est une exigence pour les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques en vertu du Règlement de l'Ontario 193/08 et de l'article 29 de la Loi, la CSFO prendra des mesures coercitives à l'endroit des contrevenants.

Compte rendu sur les audiences du TSF concernant l'assurance erreurs et omissions

Contexte de la vérification de l'assurance erreurs et omissions par la CSFO

À titre d'organisme de réglementation du secteur du courtage d'hypothèques en Ontario, la CSFO doit s'assurer que toutes les maisons de courtage titulaires d'un permis souscrivent une assurance erreurs et omissions avec garantie étendue contre les actes frauduleux auprès d'un fournisseur d'assurance autorisé.

Dans le cadre de ses activités de réglementation, la CSFO a vérifié si toutes les maisons de courtage détentrices avaient souscrit l'assurance erreurs et omissions. À la suite de cette vérification, la CSFO a rendu une ordonnance provisoire visant à suspendre le permis de 91 maisons de courtage qui n'avaient pas d'assurance erreurs et omissions. Outre ces ordonnances provisoires, ces maisons de courtage se sont vu signifier un avis d'intention de révoquer leur permis et imposer une sanction administrative pécuniaire de 1 000 \$.

Veillez consulter la [Foire aux questions](#) de la CSFO pour en savoir davantage sur la [Déclaration annuelle des renseignements](#)

Pour en savoir plus sur les exigences en matière d'assurance erreurs et omissions, visitez le [site Web de la CSFO](#)



Activités récentes concernant la vérification de l'assurance erreurs et omissions

À la suite des ordonnances provisoires, des avis d'intention et des sanctions administratives pécuniaires, 57 maisons de courtage d'hypothèque ont demandé des audiences devant le [Tribunal des services financiers](#) (TSF) - l'organisme décisionnel indépendant qui tient les audiences en vertu de la Loi.

Le tableau suivant résume les activités de mise en application qui ont eu lieu en date du 21 septembre 2009.

Activité d'application	Nombre
Ordonnance provisoire pour suspendre le permis d'une maison de courtage	91
Avis d'intention de révoquer le permis d'une maison de courtage et d'imposer une sanction administrative pécuniaire	91
Sanctions administratives pécuniaires non contestées (aucune audience devant le TSF demandée)	34
Audiences devant le TSF: <ul style="list-style-type: none">• audiences tenues• demandes annulées/retirées• règlement à l'amiable• ajournement• à venir	20 11 1 1 24
Total des demandes d'audience devant le TSF	57
Sanctions administratives pécuniaires imposées en date du 21 septembre 2009 à la suite d'une demande d'audience	23

Pour prendre connaissance de l'ensemble des ordonnances consécutives aux audiences devant le TSF, veuillez visiter la page [Contrôle et application en ligne](#) sur le site Web de la CSFO

Sanctions administratives pécuniaires imposées

En date du 21 septembre 2009, le surintendant a rendu 57 ordonnances totalisant près de 51 000 \$ en sanctions administratives pécuniaires. Ces ordonnances portent sur 34 affaires pour lesquelles aucune demande d'audience n'a été présentée devant le TSF, ainsi que 23 affaires pour lesquelles des sanctions administratives pécuniaires ont été imposées à la suite d'une demande d'audience devant le TSF. Dans la majorité des cas, les maisons de courtage d'hypothèques ont reçu l'ordre de remettre leurs permis et de payer une sanction administrative pécuniaire de 1 000 \$. Dans neuf cas, le TSF a ordonné des sanctions réduites en raison de renseignements additionnels pertinents révélés lors de l'audience.

Comment sont calculées les sanctions administratives pécuniaires

[Le Règlement de l'Ontario 192/08](#) régit le montant des sanctions administratives pécuniaires pour les infractions à la Loi et aux règlements. Pour déterminer le montant d'une sanction, le surintendant tient compte uniquement des critères suivants:

1. Le degré selon lequel l'infraction ou la négligence était intentionnelle, imprudente ou nonchalante.
2. L'importance du dommage ou du dommage potentiel aux autres à la suite de l'infraction ou de la négligence.



3. La mesure selon laquelle la personne ou l'entité a essayé d'atténuer toute perte ou de prendre des mesures correctives.
4. La mesure selon laquelle la personne ou l'entité a retiré, ou aurait raisonnablement pu retirer, directement ou indirectement, un avantage économique de l'infraction ou de la négligence.
5. Toute autre infraction ou négligence par la personne ou l'entité en matière de conformité à une exigence établie par la Loi, ou par toute autre loi sur les services financiers en Ontario, ou par toute juridiction au cours des cinq années précédentes.

Ce que cela signifie pour vous

- La CSFO continuera de prendre des mesures à l'endroit des titulaires de permis qui négligent de se conformer à la Loi et aux règlements.
- Si la CSFO vous demande des renseignements dans le cadre d'une vérification ou d'un contrôle de la conformité, assurez-vous de fournir rapidement les renseignements demandés. Il n'est pas acceptable d'ignorer ces demandes - votre coopération est requise en vertu de la loi.
- Il est essentiel de maintenir à jour vos coordonnées (p. ex., votre adresse électronique et votre adresse postale) dans le système Licensing Link, afin de recevoir tous les communiqués et demandes de renseignements de la CSFO. N'oubliez pas que la loi vous oblige à mettre à jour vos coordonnées ou le statut de votre permis dans Licensing Link. Vous devez aviser la CSFO de tout changement de coordonnées dans les cinq jours suivant le changement.
- Si la CSFO émet une ordonnance provisoire, un avis d'intention ou impose une sanction administrative pécuniaire contre vous ou votre entreprise, vous devriez tenter de régler la question en communiquant avec la CSFO. Cette démarche peut vous faire gagner du temps et permettre d'en arriver à une entente sans avoir à vous présenter à une audience devant le TSF.

Pour en savoir plus sur les mesures d'application de la CSFO, visitez la page [Contrôle et application en ligne](#).

Fin de la dispense en matière de formation et d'expérience des courtiers en immeubles

Lorsque la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2008, les courtiers en immeubles qui voulaient exercer des activités de courtage d'hypothèques devaient obtenir un permis d'agent ou de courtier en hypothèques en vertu de la Loi.

À titre de mesure transitoire, la Loi a prévu une dispense en matière de formation et d'expérience pour les courtiers en immeubles inscrits auprès du Conseil ontarien de l'immobilier en date du 30 juin 2008 et qui ont demandé un permis de courtier en hypothèques avant le 1^{er} juillet 2009. En vertu de cette dispense, les courtiers en immeubles pouvaient demander un permis de courtier en hypothèques sans avoir accumulé 24 mois d'expérience à titre d'agents en hypothèques, ni suivi la formation et réussi l'examen d'agent ou de courtier en hypothèques.

Se reporter aux articles 38 et 29 de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques et du [Règlement de l'Ontario 192/08](#) pour plus d'information sur les sanctions administratives pécuniaires

Depuis le 1^{er} juillet 2009, les courtiers en immeubles doivent satisfaire toutes les conditions pour obtenir un permis de courtier en hypothèques



Commission des
services financiers
de l'Ontario

La dispense en matière de formation et expérience pour les courtiers en immeubles a pris fin le 1^{er} juillet 2009. En vertu de la Loi, cette dispense ne peut pas être prolongée. Les courtiers en immeubles doivent maintenant satisfaire toutes les exigences en matière d'octroi du permis de courtier en hypothèques.

Pour en savoir plus sur les exigences en matière de permis de courtier en hypothèques, veuillez consulter la page [Obtenir un permis de courtier en hypothèques](#) sur le site Web de la CSFO.

Rappel au sujet de la participation aux concours et aux programmes incitatifs

Il est important de comprendre que la participation à un concours ou à un programme incitatif peut présenter un risque de conflit d'intérêts pour les maisons de courtage, les administrateurs, les courtiers et les agents.

Qu'est-ce qu'un conflit d'intérêts?

Un conflit d'intérêts survient lorsqu'une maison de courtage, un administrateur, un courtier ou un agent a, ou semble avoir, une motivation à faire passer ses intérêts avant ceux de l'emprunteur, du prêteur ou de l'investisseur.

La CSFO sait que des concours et des programmes sont offerts dans le secteur du courtage en hypothèques. Si vous prévoyez participer à un concours ou à un programme incitatif, vous devez veiller à vous conformer aux dispositions de la Loi et des règlements. Ceux-ci incluent:

- Faire des intérêts de vos clients votre obligation principale.
- S'assurer que l'hypothèque d'un prêteur éventuel est appropriée pour votre client.
- Divulguer votre admissibilité à une rémunération éventuelle, notamment une compensation pécuniaire, des points, des commissions d'intermédiaire, des prix, des voyages, etc.

Il incombe au courtier principal de votre maison de courtage de gérer les divulgations touchant la maison de courtage, les courtiers et les agents. (La même responsabilité s'applique aux administrateurs d'hypothèques.) Cependant, vous devez toujours veiller à divulguer les conflits d'intérêts potentiels à votre client.

Si vous ne connaissez pas les exigences de la Loi et des règlements en matière de divulgation, vous devez:

- Vous rappeler que l'adoption de la Loi a donné lieu à de nouvelles règles et à de nouvelles exigences pour le secteur du courtage d'hypothèques. Par conséquent, vous devez revoir votre façon d'agir.
- Passer en revue la [Liste de contrôle de la conformité](#) de la CSFO.
- Surveiller [les webinaires de la CSFO](#) sur la divulgation des conflits d'intérêts potentiels, ainsi que sur la divulgation aux emprunteurs, aux prêteurs et aux investisseurs des renseignements sur les risques et le respect des besoins.

Pour un sommaire des exigences de la Loi et des règlements, se reporter à la [Liste de contrôle de la conformité de la CSFO](#)



Vérification de la formation des agents en hypothèques par la CSFO

La CSFO vérifie si toutes les personnes titulaires d'un permis conditionnel d'agent en hypothèques avaient réussi avec succès un cours approuvé de formation d'agent en hypothèques avant le 30 juin 2009.

Si vous êtes un courtier principal et si votre maison de courtage compte au moins une personne titulaire d'un permis conditionnel, la CSFO vous demandera des renseignements en vertu du paragraphe 29(2) de la Loi.

Vous devriez recevoir une trousse d'information par la poste au début d'octobre. Celle-ci contiendra une lettre, une foire aux questions et deux formulaires que vous devrez remplir et retourner à la CSFO **au plus tard le 28 octobre 2009**.

Renouvellement des permis

Le 31 mars 2010 est la première date de renouvellement des permis de courtier et d'agent en hypothèques. Les titulaires de permis conditionnels devront prouver leur conformité. Ils devront fournir à la CSFO de l'information confirmant qu'ils répondent aux exigences de formation des agents en hypothèques avant de pouvoir renouveler leur permis. Si un agent néglige de se conformer à cette exigence, la CSFO pourra prendre des mesures d'application.

Les maisons de courtage doivent connaître les exigences en matière de tenue des dossiers

Toutes les maisons de courtage doivent connaître les exigences en matière de tenue de dossiers décrites dans le [Règlement de l'Ontario 188/08](#). Pour aider les maisons de courtage à se conformer à ce règlement, un sommaire des exigences est fourni ci-dessous.

Dossiers financiers exigés

Chaque maison de courtage doit tenir les dossiers complets et à jour suivants:

- Dossiers financiers pour toutes les activités de courtage d'hypothèques en Ontario. (Ces dossiers financiers établissent une distinction entre les fonds réputés être détenus en fiducie et les autres actifs.)
- Chaque demande d'hypothèque, acte hypothécaire et convention de renouvellement reçus ou négociés par la maison de courtage.
- Les conventions conclues par la maison de courtage lorsqu'elle fait le courtage ou négocie des hypothèques, ou lorsqu'elle agit comme prêteur hypothécaire.
- Tous les documents ou renseignements écrits remis à un emprunteur, à un prêteur ou à un investisseur, ou à toute autre personne, ou entité, ou obtenus de ceux-ci.

Sécurité et conservation

Une maison de courtage doit:

- Prendre des précautions adéquates, adaptées au format de ses dossiers, afin d'en empêcher la falsification et l'accès aux renseignements personnels des clients.



Commission des
services financiers
de l'Ontario

En octobre 2009, la CSFO demandera des renseignements aux courtiers principaux qui comptent des agents en hypothèques titulaires d'un permis conditionnel

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent connaître les exigences en matière de tenue de dossiers.

Les exigences en matière de tenue de dossiers pour les maisons de courtage d'hypothèques sont décrites en détail dans le Règlement de l'Ontario 188/08

- Conserver pendant au moins six ans après l'expiration de l'hypothèque tous les dossiers qui se rapportent à l'achat, à la vente, à l'échange ou au renouvellement d'hypothèques en Ontario.
- Conserver tous les dossiers pendant au moins six ans à compter de la date de la demande, si la transaction n'a pas eu lieu.
- Conserver tous les dossiers dans le bureau principal en Ontario. (Le bureau principal de la maison de courtage doit inclure tous les dossiers de toutes ses succursales.)
- La CSFO doit être informée si les dossiers sont entreposés dans un autre endroit. (Il n'est pas nécessaire d'entreposer les fichiers électroniques du bureau principal s'ils peuvent être récupérés rapidement.)
- S'assurer que les fichiers électroniques peuvent être récupérés pendant la période de conservation de six ans.

Meilleures pratiques

Chaque maison de courtage doit appliquer les meilleures pratiques commerciales, notamment:

- Posséder les documents commerciaux attestant l'existence de l'entité commerciale qui exerce des activités dans le secteur hypothécaire (p. ex., permis d'exploitation, statuts constitutifs, etc.)
- Conserver des exemplaires signés de toutes les demandes, contrats et lettres d'engagement.
- Veiller à ce que tous les documents financiers soient corroborés par des paiements, des opérations bancaires, des évaluations fiscales, des revenus de placement, des contrats de travail et des contrats de location.
- Posséder des dossiers (sur support papier ou électronique) qui sont facilement accessibles et qui peuvent facilement être imprimés.

Points saillants sur les Déclarations de renseignements annuelles de 2008

La CSFO a compilé l'information fournie par les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques dans leurs Déclarations de renseignements annuelles (DRA). Ces DRA fournissent des renseignements sur les opérations hypothécaires effectuées entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2008 par chaque maison de courtage ou administrateur. Ces renseignements donnent un aperçu du secteur du courtage d'hypothèques en Ontario. À titre d'information, voici les points saillants des résultats:

- Trente et un pour cent des maisons de courtage et 93 pour cent des administrateurs ont utilisé des comptes en fiducie en 2008.
- Quatre pour cent des maisons de courtage et 30 pour cent des administrateurs comptaient des hypothèques consortiales.
- Un pour cent des maisons de courtage et neuf pour cent des administrateurs ont élaboré des facilités de titrisation ou effectué des opérations de titrisation.
- Cinquante-quatre pour cent des maisons de courtage et des administrateurs entreposaient tous leurs dossiers sur support électronique.



- Les maisons de courtage ont déclaré avoir souscrit les types d'hypothèque suivants en 2008:
 - résidentielles (62 pour cent)
 - commerciales (35 pour cent)
 - projets de construction (21 pour cent)
 - inversées (un pour cent)
 - autres (trois pour cent)
- Quinze pour cent des maisons de courtage ont souscrit plus de 50 pour cent de leur chiffre d'affaires auprès d'un prêteur (ceci peut inclure la maison de courtage elle-même).
- Huit pour cent des maisons de courtage avaient financé les hypothèques à même leurs propres fonds.
- Trois pour cent des maisons de courtage et sept pour cent des administrateurs font actuellement l'objet de poursuites pour négligence ou faute professionnelle.
- Un pour cent des maisons de courtage ont fait l'objet de plaintes basées, en totalité ou en partie sur la fraude, le vol, la tromperie, la représentation trompeuse, la falsification ou autre conduite similaire.

Bulletins futurs

- Conseils de conformité
- Comptes rendus des visites de conformité sur place de la CSFO
- Renouvellement des permis et droits



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

Commission des services financiers de l'Ontario
5160, rue Yonge, C.P. 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



Commission des
services financiers
de l'Ontario