



7 mars 2008

À l'intérieur

- Demande de permis de maison de courtage d'hypothèques
- Demande de permis d'administrateur d'hypothèques
- Droits de permis
- Assurance erreurs et omissions exigée en vertu de la nouvelle Loi
- Questions fréquemment posées

La période de demande anticipée a débuté le 1^{er} mars 2008, soit quatre mois avant le 1^{er} juillet 2008, date d'entrée en vigueur de la nouvelle Loi.

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 maisons de courtage et aux administrateurs d'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 nouveau processus de délivrance des permis, le gouvernement a approuvé la mise en œuvre d'une période de demande anticipée de quatre mois (du 1^{er} mars 2008 au 30 juin 2008) qui sera administrée par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO).

Pendant cette période, les courtiers en hypothèques inscrits en vertu de la Loi sur les courtiers en hypothèques qui souhaitent obtenir un permis de maison de courtage ou d'administrateur d'hypothèques aux termes de la nouvelle Loi devront présenter une demande à la 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.

Période de demande anticipée

Demande de permis de maison de courtage d'hypothèques

La CSFO a transmis par la poste à tous les courtiers en hypothèques inscrits une formule de demande de permis de maison de courtage préremplie.

Pour obtenir un permis, les maisons de courtage doivent remplir la formule et la remettre en main propre à la CSFO ou la lui transmettre par la poste.

Dans la formule, on demande l'adresse électronique du principal utilisateur de Liaison Permis, c'est-à-dire la personne qui présente et approuve les demandes des agents et des courtiers ainsi que les déclarations des dirigeants, administrateurs et associés dans Liaison

*À compter du
1^{er} juillet 2008, des
renseignements sur les
maisons de courtage et
les administrateurs
d'hypothèques titulaires
d'un permis seront
affichés en ligne à
l'adresse
www.fsco.gov.on.ca.*

Permis. En outre, il faut indiquer dans la formule si les renseignements importants concernant la maison de courtage, notamment son nom commercial, ont changé car celle-ci peut avoir à fournir des documents à l'appui avec sa demande.

La CSFO enverra par courriel un accusé de réception de la demande de permis de maison de courtage au principal utilisateur de Liaison Permis.

Une fois qu'elle aura approuvé la demande, la CSFO enverra un message électronique au principal utilisateur de Liaison Permis. Ce message contiendra un lien à Liaison Permis, le système de délivrance de permis en ligne de la CSFO, qui permettra d'amorcer le processus de demande pour le courtier principal. (Les demandes pour les dirigeants, les administrateurs, les associés, les courtiers et les agents seront présentées ultérieurement.)

Demande de permis d'administrateur d'hypothèques

Pour obtenir un permis, les administrateurs doivent remplir une demande de permis d'administrateur d'hypothèques et la remettre en main propre à la CSFO ou la lui transmettre par la poste. À partir du 15 avril 2008, il est possible de télécharger la formule de demande dans le site Web de la CSFO, à l'adresse www.fsco.gov.on.ca, en cliquant sur *les courtiers en hypothèques*, puis sur *Processus de demande et formules*.

Dans la formule, on demande l'adresse électronique du principal utilisateur de Liaison Permis ainsi que des renseignements importants concernant l'administrateur, comme son nom commercial. Il se peut que des documents à l'appui de la demande soient exigés.

La CSFO enverra par courriel un accusé de réception de la demande de permis d'administrateur au principal utilisateur de Liaison Permis désigné dans la demande.

Une fois qu'elle aura approuvé la demande, la CSFO enverra un message électronique au principal utilisateur de Liaison Permis. Ce message contiendra un lien à Liaison Permis, le système de délivrance de permis en ligne de la CSFO, qui permettra d'amorcer le processus de déclaration pour les dirigeants ou les administrateurs, les associés ou le propriétaire unique.

Les administrateurs d'hypothèques n'utiliseront Liaison Permis que pour amorcer le processus de déclaration pour les dirigeants ou les administrateurs, les associés ou le propriétaire unique, selon le cas.

Les personnes qui sont inscrites auprès de la CSFO à titre de courtier en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* en vigueur et qui administrent actuellement des hypothèques sont tenues de présenter à la fois une demande de permis de maison de courtage et une demande de permis d'administrateur.



Droits de permis

Les droits applicables aux courtiers actuels n'augmenteront pas, mais la période couverte passera d'un an à deux ans.

Les droits que les courtiers et les agents en hypothèques ainsi que les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques doivent payer tous les deux ans sont de 550 \$ (droits annuels actuels de 275 \$ x 2 ans). Au cours de la première période de vingt et un mois, les droits seront établis au prorata (calculés proportionnellement chaque mois) jusqu'au 31 mars 2010.

Les courtiers qui sont désignés courtier principal par leur maison de courtage n'auront pas de droits à payer. Ainsi, les maisons de courtage administrées par une seule personne (entreprises à propriétaire unique et sociétés) ne paieront pas de droits en double.

Les permis d'agent et de courtier seront délivrés pour une période de deux ans, et la date de renouvellement sera la même, soit le 1^{er} avril. Les maisons de courtage et les administrateurs auront un permis continu et devront payer des droits une fois tous les deux ans.

Le 1^{er} avril 2010, les droits que les maisons de courtage et les administrateurs titulaires d'un permis doivent payer tous les deux ans et les droits de renouvellement applicables aux agents et aux courtiers seront exigibles. Ces droits couvriront la période du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2012.

Les droits devront être payés de nouveau le 31 mars 2012, et il en sera de même tous les deux ans par la suite. Les droits applicables aux nouvelles demandes présentées après le 1^{er} juillet 2008 seront calculés au prorata jusqu'à la fin de la période suivante (31 mars 2010) et tous les deux ans par la suite.

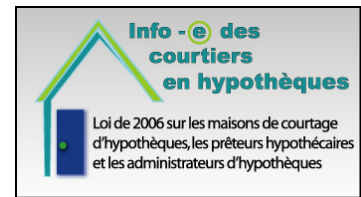
Afin de simplifier le processus de paiement et de rapprochement, seules les maisons de courtage pourront payer les droits au nom des agents et des courtiers autorisés à faire le courtage d'hypothèques pour elles.

Les droits peuvent être acquittés par carte de crédit. Aucun remboursement ne sera accordé pour les demandes rejetées.

Exigences à remplir pour obtenir un permis de maison de courtage ou d'administrateur d'hypothèques

Pour obtenir un permis, les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques doivent remplir un certain nombre d'exigences, qui sont résumées ci-dessous.

- Si la maison de courtage ou l'administrateur est une société de personnes ou une société, celle-ci doit être constituée ou formée au Canada.



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

- ☑ Si la maison de courtage ou l'administrateur est une entreprise à propriétaire unique, celui-ci doit être un résident du Canada.
- ☑ La maison de courtage ou l'administrateur doit avoir une adresse postale en Ontario où il est possible de recevoir du courrier recommandé (il ne doit pas s'agir d'une case postale).
- ☑ La maison de courtage doit désigner un courtier principal dans sa demande de permis.
- ☑ La maison de courtage ou l'administrateur doit avoir, à compter du 1^{er} juillet 2008, une assurance erreurs et omissions qui est assortie de garanties annexes contre les actes frauduleux et dont la forme est approuvée par le surintendant. (D'autres détails concernant l'assurance erreurs et omissions sont donnés ci-dessous.)
- ☑ L'administrateur doit avoir une garantie financière d'une valeur de 25 000 \$. (D'autres renseignements sur les garanties financières figurent ci-dessous.)

Critères applicables à la délivrance des permis de maison de courtage et d'administrateur d'hypothèques

Pour déterminer l'aptitude d'une maison de courtage ou d'un administrateur à détenir un permis, le surintendant tient compte de ce qui suit :

- si, d'après sa situation financière, la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques n'est pas en mesure d'assurer une gestion financière responsable;
- si la conduite antérieure d'un dirigeant ou d'un administrateur (société), d'un associé (société de personnes) ou du propriétaire (entreprise à propriétaire unique) porte à croire que les activités de la maison de courtage ou de l'administrateur d'hypothèques ne seront pas exercées de façon légale, intègre et honnête;
- si, advenant l'obtention d'un permis, la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques exerce ou exercera des activités qui contreviennent à la nouvelle Loi ou à ses règlements d'application;
- si un dirigeant ou un administrateur, un associé ou le propriétaire unique de la maison de courtage ou de l'administrateur d'hypothèques a fait de fausses déclarations ou a fourni des renseignements erronés au surintendant dans sa demande de permis;
- d'autres facteurs que le surintendant estime importants.



Assurance erreurs et omissions exigée en vertu de la nouvelle Loi

En vertu de la nouvelle Loi, chaque maison de courtage doit souscrire une assurance erreurs et omissions d'au moins 500 000 \$ par événement et de 1 million de dollars pour tous les événements qui sont susceptibles de survenir au cours d'une année donnée et qui mettent en cause la maison de courtage ou encore un courtier ou un agent autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en son nom. La maison de courtage qui présente également une demande de permis d'administrateur doit souscrire une assurance erreurs et omissions distincte offrant la même protection que celle indiquée ci-dessus pour ce permis.

Formes d'assurance normalisées approuvées par le surintendant

La CSFO a établi des lignes directrices pour déterminer l'admissibilité des assurances erreurs et omissions. La forme d'assurance approuvée est semblable à ce qui est actuellement offert sur le marché.

La CSFO transmettra sous peu les lignes directrices aux sociétés d'assurances multirisques et, au cours des prochaines semaines, elle enverra par courriel aux maisons de courtage et aux administrateurs d'hypothèques la liste des sociétés d'assurances qui offrent une assurance erreurs et omissions en la forme approuvée. Ces renseignements, ainsi que des détails sur les autres formes d'assurance approuvées par le surintendant, seront communiqués dans un prochain bulletin et seront affichés dans le site Web de la CSFO.

Nota : Il n'y a aucune raison d'attendre. On recommande aux titulaires de permis potentiels de remplir la demande de permis et de la transmettre à la CSFO même s'ils n'ont pas encore souscrit une assurance erreurs et omissions.

Garantie financière applicable aux administrateurs

Les administrateurs doivent pouvoir fournir la preuve d'une garantie financière de 25 000 \$ faisant partie du fonds de roulement suffisant (fonds excédentaires une fois que le passif à court terme a été déduit de l'actif à court terme). Il est à noter que l'actif visé par un contrat de garantie générale n'est pas considéré comme suffisant pour les besoins de la garantie financière; les fonds qui restent ne doivent pas être visés par des frais connus ni par une créance.

Pour la demande de permis, les nouveaux administrateurs doivent fournir un bilan initial et les administrateurs exerçant déjà leurs activités doivent fournir le plus récent bilan vérifié. Ces documents doivent être approuvés par le conseil d'administration, les associés ou le propriétaire unique. En outre, le bilan doit montrer que les exigences en matière de garantie sont remplies.



Séance d'information de la CSFO pour les courtiers en hypothèques

Si vous souhaitez vous renseigner sur le processus de délivrance des permis en vertu de la nouvelle Loi, la CSFO vous recommande de vous inscrire à une séance d'information gratuite qui se tiendra le **26 mai 2008**, de 8 h 30 à 12 h, dans la salle Simcoe de l'édifice Macdonald situé au 900, rue Bay, Queen's Park, Toronto. La séance s'adresse principalement aux maisons de courtage d'hypothèques et à leur personnel administratif. En y participant, vous pourrez :

- apprendre comment obtenir un permis de maison de courtage d'hypothèques;
- vous renseigner sur la période de demande anticipée;
- connaître les cours de formation approuvés;
- assister à une démonstration du nouveau système de délivrance de permis en ligne, Liaison Permis;
- poser des questions à la CSFO.

Pour vous inscrire à la séance, veuillez consulter le site Web de la CSFO, à www.fsco.gov.on.ca, et cliquer sur *les courtiers en hypothèques*.

Dates importantes pour les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques

Février 2008

- La formule de demande de permis de maison de courtage préremplie est envoyée par la poste aux courtiers en hypothèques inscrits en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*.

Du 1^{er} mars 2008 au 30 juin 2008

- La formule de demande de permis d'administrateur peut être téléchargée à l'adresse www.fsco.gov.on.ca.
- Les maisons de courtage reçoivent par courriel le lien qui donne accès à Liaison Permis, le système en ligne de la CSFO.
- Les maisons de courtage soumettent une demande pour leur courtier principal dans Liaison Permis.
- La CSFO examine les demandes de permis de courtier principal et les approuve, le cas échéant.
- Les maisons de courtage soumettent les déclarations des dirigeants et des administrateurs et les demandes des courtiers et des agents dans Liaison Permis.
- Un numéro de permis est attribué aux demandes approuvées. Aucun permis imprimé ne sera délivré.



Commission des
services financiers
de l'Ontario

- La CSFO transmet aux maisons de courtage, aux administrateurs, aux courtiers et aux agents leur nouveau numéro de permis par courriel.
- La CSFO tient une séance d'information le 26 mai dans la salle Simcoe de l'édifice Macdonald situé au 900, rue Bay, Queen's Park, Toronto.

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 le site www.fsco.gov.on.ca.)
- Le registre public des maisons de courtage, des administrateurs, des courtiers et des agents titulaires d'un permis est accessible en ligne dans le site Web de la CSFO.

Questions fréquemment posées

Q. Puis-je assumer les fonctions de dirigeant ou d'administrateur pour plus d'une maison de courtage ou d'un administrateur d'hypothèques en vertu de la nouvelle Loi?

R. Oui, mais vous ne pouvez exercer les activités de courtier ou d'agent que pour une seule maison de courtage.

Q. Je travaille actuellement comme agent ou courtier pour plusieurs courtiers en hypothèques. Puis-je demander un permis pour chacun d'eux?

R. Non. En vertu de la nouvelle Loi, un courtier ou un agent en hypothèques ne peut travailler que pour une seule maison de courtage. Vous devrez décider pour quelle maison de courtage vous souhaitez travailler et présenter une demande de permis par son intermédiaire pendant la période de demande anticipée.

Q. Dois-je demander un permis de maison de courtage et un permis d'administrateur si j'exerce ces deux types d'activités?

R. Oui.

Q. Je désire présenter une demande de permis à titre d'administrateur. Quelles sont les garanties financières que le surintendant juge acceptables?

R. Il peut s'agir d'un fonds de roulement suffisant de 25 000 \$ ou d'une autre forme de garantie financière approuvée par le surintendant.

Q. Je suis actuellement autorisé à travailler comme administrateur en vertu de la Loi sur les courtiers en hypothèques. Devrai-je présenter une demande distincte pour obtenir un permis d'administrateur?

Pour obtenir des réponses à d'autres questions fréquemment posées au sujet des demandes de permis, de la période de demande anticipée et des autres exigences de la nouvelle Loi, consultez le site www.fsco.gov.on.ca.



Commission des
services financiers
de l'Ontario

R. Oui. Vous pouvez télécharger la formule de demande dans le site Web de la CSFO.

Q. *Puis-je utiliser la demande de permis de maison de courtage pour obtenir à la fois un permis de maison de courtage et un permis de courtier?*

R. Non. Une fois que votre demande de permis de maison de courtage aura été approuvée, vous recevrez dans un message électronique un lien vous permettant de faire une demande de courtier en ligne.

Congrès de l'industrie

L'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités tiendra l'Ontario Mortgage Symposium & Trade Show à Toronto le 3 avril 2008. Des membres du personnel de la CSFO y feront des présentations. Pour obtenir des détails, rendez-vous à l'adresse www.caamp.org.

L'Independent Mortgage Brokers Association of Ontario (IMBA) organise un peu partout en Ontario des séminaires qui visent à renseigner les professionnels en hypothèques sur les exigences à remplir pour se conformer entièrement à la nouvelle Loi. On y parle notamment des exigences concernant la divulgation de renseignements aux emprunteurs et aux investisseurs, des nouveaux calculs relatifs au coût d'emprunt et des fonctions du courtier principal. Des membres du personnel de la CSFO sont présents pour expliquer le processus de délivrance des permis et répondre aux questions. Pour obtenir des détails sur les séminaires, consultez le site de l'IMBA, à l'adresse www.imba.ca.

Mise à jour importante

Modification des exigences en matière de formation et d'équivalence que doivent remplir les agents en hypothèques

Dans le numéro 4 du Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques (numéro consacré aux agents en hypothèques) publié le 7 décembre 2007, on indiquait que les agents en hypothèques étaient admissibles à un permis conditionnel s'ils acceptaient de suivre un nouveau cours d'agent en hypothèques d'ici le 1^{er} juillet 2010.

Il est à noter que cette échéance a été avancée au 1^{er} juillet 2009. Pour en savoir plus, veuillez télécharger la feuille de renseignements modifiée qui fait partie de la boîte à outils des courtiers en hypothèques, à l'adresse www.fSCO.gov.on.ca (cliquez sur *les courtiers en hypothèques*).

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

Bulletins à venir

- Fonctions du courtier principal
- Le point sur la formation
- Dispenses de permis et droits de permis
- Utilisation de Liaison Permis
- Règlements sur les normes d'exercice des maisons de courtage, des administrateurs, des agents et des courtiers
- Règlements sur les sanctions administratives et les exigences concernant le dépôt de rapports



Commission des
services financiers
de l'Ontario