



16 avril 2008

### À l'intérieur

- Désignation d'un courtier principal
- Responsabilités du courtier principal
- Autres exigences applicables au courtier principal
- Préparation en vue de la délivrance des permis
- Vérification des demandes de permis de courtier ou d'agent

---

*Chaque maison de courtage d'hypothèques doit désigner un courtier principal.*

---

*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 au courtier principal

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> mars 2008 au 30 juin 2008) qui sera administrée par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO).

Pendant cette période, chaque maison de courtage d'hypothèques devra désigner un courtier principal et présenter en son nom une demande de permis à la CSFO. Une fois accordé, le permis entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Il est important que les maisons de courtage présentent une demande de permis à la CSFO. Afin de pouvoir demander un permis pour son courtier principal, une maison de courtage doit d'abord présenter sa propre demande de permis et la faire approuver par la CSFO. Cette première étape du processus de délivrance des permis est essentielle.

### Désignation d'un courtier principal

En vertu de la nouvelle Loi, chaque maison de courtage d'hypothèques est tenue de faire ce qui suit :

- désigner un seul courtier principal;
- avoir un courtier principal en tout temps et ne jamais en avoir plus d'un à la fois;
- désigner un courtier principal dans sa demande de permis;
- aviser la CSFO de tout changement relatif à son courtier principal dans les cinq jours ouvrables suivant.

### Exigences et critères à remplir pour obtenir un permis

Le courtier principal doit être un courtier en hypothèques titulaire d'un permis qui est autorisé par la maison de courtage à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en son nom. Le numéro 5 du *Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques* précise les exigences et les critères à remplir pour obtenir un permis de courtier.



---

*Le courtier principal doit être un courtier en hypothèques titulaire d'un permis.*

---

## Responsabilités du courtier principal

Le courtier principal :

- est nommé par la maison de courtage d'hypothèques à titre d'agent de conformité en chef;
- doit être titulaire d'un permis de courtier en hypothèques;
- passe en revue les politiques et procédures de la maison de courtage d'hypothèques pour s'assurer que cette dernière respecte la Loi et que les courtiers et les agents en hypothèques sont convenablement supervisés;
- veille à ce que la maison de courtage d'hypothèques et chaque courtier et agent en hypothèques respectent tous les règlements et les exigences applicables en vertu de la nouvelle Loi, y compris les exigences concernant la délivrance des permis;
- voit à ce que la maison de courtage d'hypothèques prenne des mesures raisonnables à l'égard des infractions à la nouvelle Loi;
- fait en sorte que les courtiers et les agents en hypothèques soient convenablement supervisés;
- signe et approuve les états de rapprochement des comptes de fiducie dressés par la maison de courtage d'hypothèques pour confirmer qu'ils sont exacts.

## Autres exigences applicables au courtier principal

À ce qui précède s'ajoutent les exigences suivantes :

- 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 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.

## Préparation en vue de la délivrance des permis

Il est important que le courtier principal se familiarise avec ce qui suit :

- les exigences de la CSFO en matière de formation et d'expérience qui s'appliquent aux courtiers et aux agents en hypothèques;
- les protocoles de la CSFO concernant l'examen des demandes de permis;
- les exigences de la CSFO concernant les aptitudes des courtiers et des agents en hypothèques.



Cela permettra au courtier principal de déterminer si un courtier ou un agent en hypothèques potentiel est admissible à un permis.

## Évaluation préliminaire des requérants

Avant d'entreprendre une demande de permis de courtier ou d'agent en hypothèques, le courtier principal doit :

- prendre connaissance des lignes directrices concernant l'examen des aptitudes ainsi que de la directive à l'intention du courtier principal établies par la CSFO, qui seront bientôt accessibles dans la section *les courtiers en hypothèques* du site Web de la CSFO ([www.fsco.gov.on.ca](http://www.fsco.gov.on.ca));
- recueillir des renseignements sur les emplois antérieurs du requérant;
- confirmer que le requérant possède la formation et l'expérience exigées pour obtenir un permis de courtier ou d'agent en hypothèques (dans certains cas, une dispense peut être accordée);
- rencontrer le courtier ou l'agent potentiel afin de discuter des questions figurant dans la demande de permis.

Une fois la collecte de renseignements terminée, le courtier principal sera en mesure de déterminer si le processus de demande pour un permis de courtier ou d'agent en hypothèques doit être amorcé.

## Processus de demande d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques

**1<sup>re</sup> étape** – Le courtier principal amorce le processus de demande de permis de courtier ou d'agent en hypothèques dans Liaison Permis.

**2<sup>e</sup> étape** – Le courtier ou l'agent potentiel reçoit par courriel un lien menant à la demande en ligne. Il doit remplir et soumettre la demande électronique dans Liaison Permis.

**3<sup>e</sup> étape** – Le courtier principal examine la demande remplie. Il peut l'approuver et la transmettre à la CSFO ou décider de ne pas y donner suite et en informer le requérant.

Il est important que le courtier principal transmette dès que possible les demandes de permis de courtier ou d'agent en hypothèques afin de ne pas retarder la délivrance des permis. La CSFO a besoin d'un délai suffisant pour effectuer des examens indépendants de toutes les demandes.

## Vérification des demandes de permis de courtier ou d'agent

Pour chaque demande de permis de courtier ou d'agent en hypothèques, le courtier principal doit faire ce qui suit :

- examiner la demande pour s'assurer que les renseignements qui y figurent concordent avec ce qu'il sait au sujet de la formation, de l'expérience et des aptitudes du requérant;



Financial Services  
Commission  
of Ontario

- confirmer le nom du requérant et vérifier s'il a été saisi correctement – le nom légal complet du requérant doit figurer dans la demande;
- vérifier si le requérant remplit toutes les exigences établies par la nouvelle Loi concernant la délivrance des permis, ce qui inclut les aptitudes, la formation et l'expérience;
- vérifier l'exactitude de la demande – elle ne doit contenir aucune erreur ni faute d'orthographe;
- s'assurer que les renseignements concernant le paiement sont complets;
- vérifier si le requérant a répondu « oui » à des questions figurant dans la demande et, dans l'affirmative :
  - examiner l'explication donnée pour déterminer si les renseignements en question ont déjà été divulgués,
  - s'assurer que l'explication donnée est crédible et sensée,
  - discuter avec le requérant de tout changement dans sa situation,
  - décider si la demande doit être approuvée et transmise à la CSFO;
- prendre soin d'inclure toutes les notes explicatives dans la demande;
- transmettre rapidement à la CSFO tout renseignement complémentaire pour les questions touchant les aptitudes (la maison de courtage doit conserver ces renseignements dans ses dossiers au cas où une vérification serait effectuée).

### Après la présentation de la demande

La CSFO s'attend à ce que le courtier principal fasse un examen approfondi de toutes les demandes de permis de courtier ou d'agent en hypothèques avant de les lui soumettre.

Une fois qu'une demande est soumise à la CSFO :

- le système de délivrance de permis en ligne de la CSFO vérifie si la demande est complète;
- une vérification dans le fichier des casiers judiciaires du Centre d'information de la police canadienne (CIPC) (vérification auprès du CIPC) est effectuée automatiquement pour chaque requérant;
- le personnel de la CSFO examine les résultats de la vérification auprès du CIPC et les questions auxquelles le requérant a répondu « oui »;
- on vérifie si le requérant remplit les exigences en matière de formation et d'expérience;
- le personnel de la CSFO examine la demande et, le cas échéant, les renseignements complémentaires.

Le personnel de la CSFO communique avec le courtier principal :

- s'il a des questions au sujet des renseignements fournis dans la demande;
- s'il constate qu'il manque des renseignements complémentaires;



- s'il a besoin de précisions;
- s'il a des réticences à délivrer un permis au requérant.

Si la CSFO décide d'accorder un permis au requérant, Liaison Permis sera mis à jour, et le nom du nouveau courtier ou du nouvel agent sera ajouté au registre en ligne des titulaires de permis de la CSFO. Il sera possible de consulter ce registre dans le site Web de la CSFO à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Nota – Comme il s'agit d'un système en ligne, le fichier informatique de la CSFO constitue le permis officiel. Par conséquent, les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques ainsi que les courtiers et les agents en hypothèques ne recevront pas de version imprimée de leur permis.

### Droits applicables au courtier principal

Les maisons de courtage d'hypothèques devront payer les droits exigibles au moment de présenter une demande de permis à la CSFO pour le courtier principal dans Liaison Permis. Pour éviter les paiements en double, le courtier principal n'a pas à payer de droits pour obtenir son permis. Les maisons de courtage ne doivent pas inclure le paiement des droits applicables lorsqu'elles présentent leur demande de permis de maison de courtage au moyen de la formule imprimée.

## Dates importantes

### Le 1<sup>er</sup> mars 2008

- Début de la période de demande anticipée.
- Les maisons de courtage présentent une demande de permis en vertu de la nouvelle Loi. Une fois accordé, le permis entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

### Du 1<sup>er</sup> mars 2008 au 30 juin 2008

- Les maisons de courtage soumettent une demande de permis en ligne pour leur courtier principal.
- Les maisons de courtage soumettent en ligne les déclarations de leurs dirigeants et administrateurs.
- La formule de demande de permis d'administrateur d'hypothèques peut être téléchargée dans le site Web de la CSFO à compter du 15 avril 2008.
- Les maisons de courtage amorcent le processus de demande de permis en ligne pour leurs agents et courtiers. NOTA : Les agents et les courtiers doivent faire une demande de permis par l'entremise de la maison de courtage. Le processus ne peut être amorcé que par la maison de courtage.
- La CSFO examine les demandes de permis et les approuve, le cas échéant.



Financial Services  
Commission  
of Ontario

- La CSFO fait parvenir aux maisons de courtage et aux administrateurs d'hypothèques ainsi qu'aux agents et courtiers en hypothèques un avis indiquant où en est leur demande.
- La CSFO accepte également les demandes de permis de maison de courtage et d'administrateur d'hypothèques présentées par de nouveaux requérants durant cette période.

### Le 1<sup>er</sup> juillet 2008

- La nouvelle Loi entre en vigueur dans son intégralité.
- Tous les permis entrent en vigueur.
- Les inscriptions des courtiers en hypothèques de l'Ontario aux termes de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* expirent à l'abrogation de cette loi.
- Toute personne ou entité qui exerce une activité réglementée ou tout particulier qui entreprend une activité réglementée doit être titulaire d'un permis délivré la par CSFO, à moins qu'une dispense ne s'applique.
- Le registre en ligne des maisons de courtage, des administrateurs d'hypothèques et des agents et courtiers en hypothèques est accessible dans le site Web de la CSFO. Aucun permis imprimé ne sera délivré.

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

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 du 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 :

- assister à une démonstration du nouveau système de délivrance de permis en ligne, Liaison Permis;
- poser des questions à la CSFO.

Il s'agit de la troisième et dernière séance d'information de la CSFO sur le processus de délivrance des permis prévu par la nouvelle Loi. Vous pourrez y rencontrer des membres du personnel de la CSFO et leur poser des questions au sujet des exigences à remplir pour obtenir un permis en vertu de la nouvelle Loi.

Pour vous inscrire à la séance, veuillez consulter le site Web de la CSFO, à [www.fSCO.gov.on.ca](http://www.fSCO.gov.on.ca), et cliquer sur *les courtiers en hypothèques*.

**Rappel :** La date limite pour présenter une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques était le 31 mars 2008. Si vous n'avez pas encore présenté votre demande à la CSFO, veuillez le faire sans tarder.



Financial Services  
Commission  
of Ontario

Si vous avez besoin de renseignements supplémentaires sur l'utilisation de Liaison Permis, la CSFO offre des présentations explicatives dans la section *les courtiers en hypothèques* de son site Web, à [www.fsco.gov.on.ca](http://www.fsco.gov.on.ca).

## Séminaires pour les professionnels de l'immobilier

L'Ontario Real Estate Association (OREA) s'associe à diverses associations immobilières locales pour offrir aux professionnels de l'immobilier des séminaires d'une demi-journée sur la nouvelle *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*. Les séminaires se tiendront en mai 2008 à Toronto, à Brockville, à Oakville et à Hamilton. D'autres détails sont donnés dans le site Web de l'OREA, à l'adresse [www.orea.com](http://www.orea.com). Pour y accéder, il suffit de cliquer sur *Continue your Real Estate Education*.

## Bulletins à venir

- 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.



*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](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



Financial Services  
Commission  
of Ontario