



Le 22 décembre 2010

À l'intérieur :

- Règles du surintendant relatives à la signification, à la délivrance et la production de documents par voie électronique
- Consultation à l'égard de l'adoption d'une politique de formation professionnelle continue
- Vérification de la souscription de l'assurance-responsabilité civile professionnelle effectuée par la CSFO en 2010
- Comment remettre un permis de courtage d'hypothèques
- Rappel concernant l'administration des fonds des emprunteurs
- Modifications législatives intervenues en Saskatchewan
- Rôle de la CSFO à l'égard des demandes et des plaintes présentées aux termes de la *Loi*

Le Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques est produit et diffusé par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO). Il fait le point sur les règlements pris en application de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques de l'Ontario et sur les exigences y afférent.

La FSCO envoie ce bulletin automatiquement aux maisons de courtage d'hypothèques, administrateurs d'hypothèques, courtiers en hypothèques et agents en prêts hypothécaires agréés de l'Ontario à leur adresse de courriel indiquée dans le système Liaison Permis.

Pour obtenir de plus amples renseignements ou prendre connaissance des numéros antérieurs du bulletin, reportez-vous au site Web de la CSFO, à l'adresse www.fSCO.gov.on.ca/french.

Renseignements importants pour l'industrie du courtage hypothécaire

Les titulaires d'un permis trouveront dans le présent numéro de l'Info-é des courtiers en hypothèques des renseignements importants sur:

- les nouvelles règles du surintendant sur le point de prendre effet visant tous les titulaires d'un permis au sein de l'industrie du courtage hypothécaire relatives à la production obligatoire, à la signification et à la délivrance de documents par voie électronique;
- une consultation à l'égard de l'adoption d'une politique de formation professionnelle continue pour l'industrie du courtage hypothécaire;
- le point sur la vérification de la souscription de l'assurance-responsabilité civile professionnelle effectuée par la CSFO en 2010;
- la marche à suivre pour remettre un permis de courtage hypothécaire;
- un rappel important aux maisons de courtage concernant l'administration des fonds des emprunteurs;
- les modifications législatives qui ont une incidence sur les personnes physiques ou morales intéressées à faire du courtage hypothécaire en Saskatchewan;
- le rôle de la CSFO à l'égard des demandes et des plaintes présentées aux termes de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

Règles du surintendant relatives à la signification, à la délivrance et à la production de documents par voie électronique

Le surintendant compte publier une nouvelle règle relative à la signification et à la délivrance de documents qui s'appliquera à l'industrie du courtage hypothécaire dès 2011. Parallèlement, une nouvelle règle rendant obligatoire la



Commission des
services financiers
de l'Ontario

production électronique de documents se substituera à la [Règle du surintendant - Dépôt électronique de la déclaration annuelle de la maison de courtage ou de l'administrateur d'hypothèques](#).

La règle touchant la signification et la délivrance électroniques de documents vise à faciliter le passage à un système où toutes les communications se feront par voie électronique. Elle autorisera le surintendant à procéder par voie électronique à la signification et à la délivrance d'avis, de relevés et d'autres documents qu'il est amené à vous adresser, et ce, en vous les faisant parvenir à votre adresse de courriel.

Cette règle officialise la pratique courante du surintendant consistant à vous communiquer des renseignements importants par courrier électronique.

La règle relative à l'obligation de produire des documents par voie électronique vient mettre à jour et remplacer l'actuelle [Règle du surintendant - Dépôt électronique de la déclaration annuelle de la maison de courtage ou de l'administrateur d'hypothèques](#). Cette nouvelle règle prescrira la production électronique de certains documents exigés par le surintendant. Aucune modification ne sera toutefois apportée à la marche à suivre existante concernant la production par voie électronique de la déclaration annuelle.

Lorsque ces règles seront finalisées et publiées, vous aurez intérêt à en prendre connaissance et à vous assurer de bien les comprendre, car :

- elles autoriseront le surintendant à procéder par voie électronique, à l'adresse de courrier électronique des titulaires de permis, à la signification et à la délivrance de documents et d'information;
- les documents et l'information signifiés ou délivrés par voie électronique seront présumés avoir été reçus par leur destinataire le jour de leur envoi;
- ces règles expliqueront aux maisons de courtage et aux administrateurs d'hypothèques comment déposer leur déclaration annuelle par voie électronique.

Nous vous rappelons qu'aux termes des Règlements de l'Ontario 187/08, 188/08 et 189/08 pris en application de la Loi, l'ensemble des maisons de courtage et des administrateurs d'hypothèques, de même que tous les agents en prêts hypothécaires, doivent posséder une adresse de courriel valide.

Nous vous recommandons donc de vérifier sur le site de [Liaison Permis](#) que vous avez bien fourni votre adresse de courriel actuelle à la CSFO (aux termes du Règl. de l'Ont. 193/08, vous devez aviser la CSFO en l'espace de cinq jours ouvrables de tout changement touchant vos coordonnées). Si votre adresse de courriel ou tout autre élément de vos coordonnées a changé, il vous appartient de procéder aux mises à jour nécessaires par l'entremise du site de Liaison Permis.

Assurez-vous de toujours disposer d'une adresse de courriel et de vérifier régulièrement que vous l'avez bien communiquée à la CSFO, de même que de lire tous les courriels que celle-ci vous envoie : ces derniers vous signalent la plupart du temps des éléments d'information importants ou des mesures que vous devez prendre.

Pour que les courriels de la CSFO se rendent bien jusqu'à vous, assurez-vous par ailleurs que vos logiciels de courrier électronique ou de protection contre les virus ou les pourriels ne bloquent pas les courriels provenant d'adresses qui se terminent par « @fscs.gov.on.ca ».

Les nouvelles règles seront publiées sur la page Web consacrée aux [règles du surintendant](#) dès qu'elles seront finalisées, au début de 2011.

Le surintendant compte publier, début 2011, de nouvelles règles relatives à la signification, la délivrance et la production de documents par voie électronique.



Consultation à l'égard de l'adoption d'une politique de formation professionnelle continue

La CSFO vient de publier un document de consultation sur l'obligation de formation professionnelle continue pour l'industrie ontarienne du courtage hypothécaire.

En prescrivant certains objectifs concernant la formation professionnelle continue, la CSFO espère mieux sensibiliser le secteur du courtage hypothécaire aux règles existantes à cet égard et à l'importance de s'y conformer, rehausser le degré de conformité à ces règles et améliorer la protection des consommateurs, sans pour autant imposer aux titulaires de permis des exigences trop contraignantes, voire inutiles.

La CSFO a arrêté cinq principes clés pour sa nouvelle politique en matière de formation professionnelle continue (FPC):

- 1) La CSFO ne fournira pas directement de FPC, mais décidera de la teneur, du calendrier et de la fréquence des programmes s'y rapportant. La prestation des programmes de FPC sera confiée à des organismes spécialisés en la matière.
- 2) La CSFO veillera à établir pour la FPC des exigences compatibles avec celles en vigueur ailleurs au Canada, de sorte à favoriser la mobilité professionnelle au sein du pays.
- 3) La CSFO n'imposera pas aux titulaires de permis la répétition d'une quelconque FPC qu'il leur aura, le cas échéant, été donné de suivre au préalable par l'intermédiaire d'une association professionnelle, au sein d'un établissement d'enseignement ou d'une entreprise, si l'organisme qui leur a fourni la formation en question répond à certains critères.
- 4) Les titulaires d'un permis doivent pouvoir aisément participer à la FPC par Internet ou par correspondance, voire dans une salle de classe ou par l'intermédiaire d'une combinaison de ces moyens.
- 5) L'efficacité administrative des programmes de FPC est essentielle, aussi bien pour leurs fournisseurs, que pour les titulaires de permis et la CSFO.

Le document de consultation est disponible sur [le site Web de la CSFO](#) et peut être envoyé par courriel aux personnes qui en font la demande. Toutes les parties intéressées, y compris les membres du public, les responsables de la formation et divers autres organismes de réglementation, sont invitées à faire des observations pendant une période de 60 jours, et ce par la poste, par courriel ou par télécopieur.

Vérification de la souscription de l'assurance-responsabilité civile professionnelle effectuée par la CSFO en 2010

En octobre 2010, la CSFO a procédé à une vérification afin d'établir si les maisons de courtage d'hypothèques agréées satisfont bien à l'obligation, prescrite par la Loi, de souscrire une assurance-responsabilité civile professionnelle incluant une assurance relative aux actes frauduleux.

Il s'agissait là de la deuxième fois que la CSFO effectuait pareille vérification. Cette seconde vérification s'est avérée nécessaire, parce que la première avait révélé que 30 % des maisons de courtage ne souscrivaient en fait pas l'assurance-responsabilité civile professionnelle prescrite par la loi. Ce fort taux de non-conformité observé a une incidence directe sur les droits que tous les titulaires de permis doivent acquitter.

Comme ce fut le cas en 2008, la vérification faite cette année a permis à la CSFO de recueillir des données auprès des fournisseurs d'assurance, puis de communiquer avec les maisons de courtage qui ne semblaient pas avoir souscrit la police requise.

La CSFO vient de publier un document de consultation sur la formation professionnelle continue au sein de l'industrie ontarienne du courtage hypothécaire.

Visitez le [site Web de la CSFO](#) pour en savoir plus sur les exigences en matière d'assurance responsabilité civile professionnelle et la vérification effectuée à cet égard en 2010.



Commission des
services financiers
de l'Ontario

La CSFO prendra des mesures correctives à l'endroit des maisons de courtage qui ne disposaient d'aucune forme d'assurance-responsabilité civile professionnelle approuvée au moment de la vérification d'octobre 2010. Ces mesures pourront aller de l'imposition d'amendes jusqu'à la révocation des permis de courtage.

Le personnel de la CSFO est en train de produire un compte-rendu de cette vérification. Dès qu'il sera terminé, la CSFO le portera à la connaissance de l'industrie du courtage hypothécaire par l'entremise de son site Web et du présent bulletin.

Pour en savoir plus sur l'assurance-responsabilité civile professionnelle, veuillez vous reporter aux pages Web suivantes:

- [Assurance-responsabilité civile professionnelle](#)
- [Vérification de l'assurance-responsabilité civile professionnelle par la CSFO en 2008](#)
- [Vérification de l'assurance-responsabilité civile professionnelle par la CSFO en 2010](#)
- [Foire aux questions](#)

Comment remettre un permis de courtage d'hypothèques

Selon la *Loi*, la remise d'un permis de courtage d'hypothèques est soumise à l'autorisation préalable du surintendant.

Si vous souhaitez remettre votre permis, veuillez procéder comme suit:

- 1) Contactez la CSFO par courriel, à l'adresse elicence@fSCO.gov.on.ca, pour lui demander un formulaire de déclaration de remise.
- 2) Remplissez la déclaration et retournez-la à la CSFO.
- 3) Communiquez à la CSFO tous les renseignements additionnels qu'elle pourra vous demander, le cas échéant.

Attention:

- Votre permis de maison de courtage demeure en vigueur tant que vous n'aurez pas reçu l'approbation écrite de votre déclaration de remise de la part de la CSFO. Entre temps, vous devez continuer de vous conformer aux exigences applicables au permis, notamment concernant le maintien de l'assurance-responsabilité civile professionnelle et le dépôt de la déclaration annuelle.
- À supposer que vous soyez la courtière principale ou le courtier principal d'une maison de courtage agréée qui se retire d'affaires en Ontario et que vous souhaitiez travailler pour une autre maison de courtage, votre maison de courtage actuelle doit remettre son permis, à moins qu'une autre personne ne soit nommée au poste de courtier principal pour vous remplacer.

Rappel concernant l'administration des fonds des emprunteurs

Il arrive que les maisons de courtage hypothécaire soient amenées à administrer les fonds de prêteurs, d'emprunteurs et d'investisseurs. Aux termes de la *Loi*, une maison de courtage qui reçoit de tels fonds, considérés être des fonds fiduciaires, doit les conserver en fiducie jusqu'à ce qu'ils soient reversés à qui de droit.

Si votre maison de courtage hypothécaire souhaite se retirer d'affaires en Ontario, communiquez avec la CSFO pour vous procurer un formulaire de déclaration de remise de votre permis.

Si votre maison de courtage administre des fonds d'emprunteurs, assurez-vous d'avoir adopté des politiques et des procédures régissant pareille administration.



La CSFO a appris que certains prêteurs restituent des fonds à des maisons de courtage sans clairement les identifier comme étant des fonds remboursés à des emprunteurs. Il incombe aux maisons de courtage de veiller au versement de tels fonds dans leur compte de fiducie, et non dans leur compte général. Toute maison de courtage qui aurait des doutes quant à la fin à laquelle sont destinés des fonds qu'elle reçoit doit immédiatement communiquer avec le prêteur pour vérifier ce qu'il en est.

Les recueils des politiques et procédures des maisons de courtage doivent énoncer la façon appropriée d'administrer les fonds des emprunteurs ou des investisseurs. Il est par ailleurs attendu des maisons de courtage qu'elles fassent preuve de la diligence requise au moment de décider comment traiter les fonds qui leur sont confiés.

Les maisons de courtage pourraient se trouver en situation de contravention à la *Loi* et à ses règlements si elles n'administrent pas ces fonds comme il se doit ou si elles n'ont pas adopté de politiques et de procédures à cet égard. C'est pourquoi il leur est vivement conseillé de se familiariser avec la *Loi* et de se référer aux [listes de contrôle de la CSFO](#), qui résument les normes de pratique (Règl. de l'Ont. 188/08) et les exigences de déclaration (Règl. de l'Ont. 193/08) établies par celle-ci.

Modifications législatives intervenues en Saskatchewan

Si vous comptez faire du courtage hypothécaire en Saskatchewan, sachez que le 1^{er} octobre 2010, cette province a adopté une nouvelle loi et de nouveaux règlements régissant les maisons de courtage hypothécaire et les administrateurs d'hypothèques. Tous les permis de courtage d'hypothèques délivrés jusque-là en Saskatchewan ont expiré le 1^{er} octobre dernier, lorsque la nouvelle loi et les nouveaux règlements se sont substitués aux anciens.

Pour obtenir un permis de courtage ou d'administration d'hypothèques en Saskatchewan, ou pour en savoir plus sur les changements législatifs et réglementaires intervenus, veuillez visiter le site Web de la Saskatchewan Financial Services Commission, au www.sfsc.gov.sk.ca/financial/mbma.shtml.

Rôle de la CSFO à l'égard des demandes et des plaintes présentées aux termes de la *Loi*

La Division de la délivrance des permis et de la surveillance des pratiques de l'industrie de la CSFO enquête sur les plaintes que pourraient susciter des contraventions à la *Loi* et à ses règlements. Les points qui suivent résument ce rôle de la CSFO à l'égard de divers types de demandes et de plaintes, de même que les conseils qu'elle prodigue aux titulaires de permis quant à la suite à donner aux plaintes.

- La CSFO a pour responsabilité de régir les pratiques de commerce et la conduite professionnelle des représentants des maisons de courtage d'hypothèques, des administrateurs d'hypothèques, des courtiers en hypothèques et des agents de prêts hypothécaires agréés en Ontario, de même que de prendre des mesures en cas de contravention à la *Loi* par ces derniers. De plus, certaines actions ou contraventions liées à d'autres activités professionnelles non régies par la CSFO peuvent donner lieu à la tenue par celle-ci d'une audience visant à déterminer si la personne ou l'entreprise concernée mérite d'obtenir un permis ou de conserver le permis qui lui a été délivré en application de la *Loi*.
- La CSFO ne participe pas aux enquêtes sur des cas de fraude relevant du Code criminel du Canada, mais elle enquête au cas par cas sur la question de savoir s'il y a lieu de révoquer le permis des maisons de courtage ou des agents qui ont été mis en cause dans une affaire de fraude ou reconnus coupables de fraude ou d'une infraction similaire.

Si vous avez l'intention de faire affaires en Saskatchewan, assurez-vous de bien comprendre les modifications législatives intervenues le 1^{er} octobre 2010 dans cette province touchant le courtage hypothécaire.



- Le surintendant peut mener une enquête relative à toute question qui entre dans le champ d'application de la Loi sous l'angle de la conformité à cette dernière. Il pourra toutefois arriver que la CSFO choisisse de ne pas enquêter sur une question, si celle-ci fait aussi l'objet d'un arbitrage, d'une médiation ou d'une éventuelle action en justice prévus ou en cours. La CSFO peut par ailleurs reporter l'examen d'une plainte liée à une question faisant l'objet d'une instance judiciaire ou d'un règlement extrajudiciaire des différends, de manière à ne pas prendre de mesures redondantes. Enfin, la CSFO peut baser sa propre enquête sur le règlement des questions en litige par un tribunal ou tout autre organisme.
- La CSFO invite les titulaires d'un permis à se mettre en rapport avec des juristes compétents pour obtenir les recommandations ou conseils juridiques qu'il leur faut, le cas échéant. Les titulaires de permis qui ont besoin de conseils ou d'aide juridique doivent eux-mêmes se les procurer.
- Afin de garantir leur conformité à la Loi, les titulaires de permis auraient peut-être intérêt à obtenir l'avis de juristes concernant leurs contrats, leurs programmes d'incitatifs, leurs nouveaux produits, leurs plans d'affaires, leurs publicités ou encore leurs documents de relations publiques.
- Les parties concernées devraient régler elles-mêmes d'éventuels différends liés aux ententes contractuelles ou commerciales, aux commissions versées, aux conditions d'emploi, etc.. Ceci inclut le règlement de toute réclamation, la collecte des paiements afférents ou leurs dépens, le cas échéant.
- En tant qu'organisme de réglementation gouvernemental impartial, la CSFO ne peut ni recommander ni avaliser quelque fournisseur de service que ce soit (cabinet de comptables, société d'appréciation de la solvabilité ou autre).

Sujets traités dans les bulletins à venir

- Déclarations annuelles
- Rapport sur la vérification de la souscription de l'assurance-responsabilité civile professionnelle effectuée par la CSFO en 2010
- Exigences relatives aux relations publiques vis-à-vis des médias sociaux
- Maisons de courtage hypothécaire et entrepreneurs indépendants



Le présent bulletin est envoyé par courrier électronique à l'ensemble des maisons de courtage d'hypothèques, des administrateurs d'hypothèques, des courtiers en hypothèques et des agents de prêts hypothécaires agréés en Ontario. Si vous ne le recevez pas, veuillez mettre à jour votre adresse courriel sous l'onglet « Permis et enregistrement ».

Les personnes qui ne sont pas agréées auprès de la CSFO peuvent s'abonner au bulletin sur le site Web de la CSFO, au www.fsco.gov.on.ca/french.

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