
**Loi de 2006 sur les maisons de courtage
d'hypothèques, les prêteurs
hypothécaires et les administrateurs
d'hypothèques**

*Projets de règlement supplémentaires aux fins
de consultation*

*Proposés par le
ministère des Finances
Janvier 2008*

Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques

*Projets de règlement supplémentaires aux fins
de consultation*

*Proposé par le
ministère des Finances*

Ce document de consultation vise à faciliter un dialogue constructif en ce qui concerne son contenu.

Veillez prendre note que les projets de règlement n'auront force de loi que si le lieutenant-gouverneur en conseil les approuve.

JANVIER 2008

À tous les intervenants,

Je suis heureux de vous faire parvenir en annexe une copie des *Projets de règlement aux fins de consultation* proposés en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* afin que vous l'examiniez et nous faisiez part de vos commentaires à ce sujet. La nouvelle loi sera officiellement adoptée le 1^{er} juillet 2008. Le nouveau règlement et les modifications aux règlements actuels proposés appuieront la mise en œuvre du nouveau cadre de réglementation.

Ces propositions sont le résultat de consultations publiques qui ont débuté en juin 2004. Il s'agit d'un processus de consultation efficace, et encore une fois, j'ai bien hâte de connaître votre opinion. Vos points de vue sont importants et permettront au gouvernement de mettre au point les propositions en matière de réglementation dans ce domaine. Le Ministère invite les consommateurs, les gens d'affaires et les professionnels à proposer des moyens qui nous permettront d'atteindre l'objectif d'assurer une meilleure protection aux consommateurs et qui seront équitables et pratiques pour les particuliers et les gens d'affaires.

Vous trouverez en annexe la procédure à suivre pour soumettre vos commentaires relativement à ces propositions.

Je vous remercie de prendre le temps de lire ces projets de règlement aux fins de consultation. Vos commentaires sont appréciés et nous en tiendrons compte.

Veillez agréer l'expression de mes salutations distinguées.



Wayne Arthurs
Adjoint parlementaire au
ministre des Finances

TABLE DES MATIÈRES

I. INVITATION À FOURNIR DES COMMENTAIRES	1
II. RÉSUMÉ DES PROPOSITIONS	2
1. Généralités.....	2
2. Maisons de courtage d’hypothèques : normes d’exercice	3
3. Administrateurs d’hypothèques : normes d ‘exercice	3
4. Courtiers et agents en hypothèques : normes d’exercice	3
5. Pénalités administratives	4
6. Coût d’emprunt et divulgations aux emprunteurs.....	4
7. Règles sur la remise de documents	4
8. Généralité.....	4
9. Modifications proposées à des règlements approuvés.....	4

I. INVITATION À FOURNIR DES COMMENTAIRES

Le ministre des Finances désire connaître votre opinion en ce qui concerne le projet de règlement proposé en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

Votre opinion est importante et aidera le Ministère à mettre au point ces propositions réglementaires. Les parties intéressées sont invitées à faire des propositions par écrit d'ici le **25 janvier 2008**.

Vous pouvez faire parvenir vos commentaires par la poste, par télécopieur ou par courrier électronique à :

Luba Mycak
Chef
Direction des politiques pour les industries et les services financiers
Ministère des Finances
95, rue Grosvenor, 4^e étage
Toronto (Ontario) M7A 1Z1

Tél. : 416 326-9227
Télec. : 416 326-1187

Adresse électronique : mbconsultations@ontario.ca

Vous trouverez ce document de consultation en ligne à
<http://www.fin.gov.on.ca/french/consultations/mortgagebrokers/MBLAA2008.html>

Vous pouvez obtenir une copie de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* en vous rendant à www.e-laws.gov.on.ca

Veillez prendre note qu'il s'agit d'une consultation publique. Tous les commentaires reçus seront considérés comme publics et pourront être utilisés par le Ministère aux fins d'évaluation et de révision des projets de règlement proposés. Il est possible que certains des commentaires ou des documents ou l'ensemble de ceux-ci ou des résumés de ces derniers soient divulgués à d'autres parties intéressées pendant et après le processus de consultation.

Aucun des renseignements personnels fournis, notamment les noms et les coordonnées (c.-à-d. l'adresse du domicile et le numéro de téléphone, les adresses électroniques personnelles, etc.), ni aucune autre information qui permettrait d'identifier une personne, ne seront divulgués sans avoir obtenu au préalable le consentement de la personne visée. Toutefois, les dossiers créés par des personnes agissant à titre professionnel (c.-à-d. pour le compte d'un groupe, d'une association, d'une entreprise, d'un commerce, etc.) pourront être communiqués à moins que vous n'indiquiez dans votre lettre d'accompagnement qu'une telle divulgation vous serait dommageable et/ou préjudiciable.

Si, pour une raison ou une autre, vous croyez que vos commentaires ne devraient pas être partagés avec d'autres parties, veuillez l'indiquer dans votre lettre d'accompagnement.

Si vous avez des questions en ce qui concerne ce processus de consultation ou la façon dont tout élément de vos commentaires peut être utilisé ou divulgué, veuillez communiquer avec Luba Mycak par la poste, par télécopieur ou par courrier électronique aux numéros et adresses susmentionnés.

II. RÉSUMÉ DES PROPOSITIONS

I. Généralités

Le 1^{er} juillet 2008, la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* entrera en vigueur et la *Loi sur les courtiers en hypothèques* sera abrogée. Avant cela, le 1^{er} mars 2008, certaines dispositions sélectionnées de la nouvelle loi entreront en vigueur afin de permettre aux maisons de courtage d'hypothèques, aux administrateurs d'hypothèques, aux courtiers et aux agents en hypothèques de présenter une demande de permis en vertu de la nouvelle *Loi*. Le gouvernement a déjà approuvé sept règlements aux termes de la nouvelle *Loi*. Ces règlements approuvés sont :

[En anglais seulement]

- Exemptions From The Requirements To Be Licensed (O. Reg. 407/07)
- Mortgage Administrators: Licensing (O. Reg. 411/07)
- Mortgage Brokerages: Licensing (O. Reg. 408/07)
- Mortgage Brokers and Agents: Licensing (O. Reg. 409/07)
- Principal Brokers: Eligibility, Powers and Duties (O. Reg. 410/07)
- Regulated Activities: Additional Prescribed Activities (O. Reg. 406/07)
- Reporting Requirements for Licensees (O. Reg. 412/07)

On examine actuellement des modifications techniques apportées à certains de ces règlements approuvés qui seront décrites en détails ci-dessous.

De plus, il faudra de nouveaux règlements afin d'appuyer la proclamation de la *Loi* le 1^{er} juillet 2008. Voici les nouveaux règlements proposés :

- Maison de courtage d'hypothèques : normes d'exercice
- Administrateurs d'hypothèques : normes d'exercice
- Courtiers et agents en hypothèques : normes d'exercice
- Pénalités administratives
- Coût d'emprunt et divulgations aux emprunteurs
- Règles sur la remise de documents
- Généralités

Vous trouverez dans la présente trousse de consultation un bref résumé des nouveaux règlements et des modifications aux règlements existants proposés. Nous encourageons les lecteurs à porter surtout attention à la formulation utilisée dans les projets de règlement présentés dans le présent document de consultation et à ne pas uniquement tenir compte du présent résumé.

Veillez prendre note que le contenu, la structure et le format des projets de règlement peuvent faire l'objet de changement après le processus de consultation et de révision mené par le gouvernement. Ces propositions ne pourraient entrer en vigueur que si les règlements sont approuvés par le gouvernement.

2. Maisons de courtage d'hypothèques : normes d'exercice

En novembre 2006, le Ministère a mené un processus de consultation sur un projet de règlement abordant les normes d'exercice pour les maisons de courtage d'hypothèques. Le projet de règlement révisé a été réorganisé et restructuré de façon à être plus clair. Vous trouverez à la fin du présent document une table de concordance entre le projet de règlement actuel et celui consulté précédemment.

Le projet de règlement révisé prévoit une nouvelle exigence pour les maisons de courtage d'hypothèques, soit l'obligation de divulguer la nature de sa relation avec les emprunteurs et les prêteurs. En vertu du nouveau règlement, la maison de courtage d'hypothèques divulguerait des renseignements si et quand elle agit à titre de représentant d'un prêteur, mais pas de l'emprunteur, et les renseignements indiquant si et quand elle agit au nom de l'emprunteur, mais pas du prêteur. En plus de vous informer de cette nouvelle exigence du projet de règlement, le Ministère souhaite savoir si, à votre avis, d'autres renseignements devraient être divulgués, à savoir si et quand la maison de courtage d'hypothèques agit au nom de l'emprunteur et du prêteur.

De plus, une maison de courtage d'hypothèques se verrait obligée de divulguer à un emprunteur possible le nom de tout prêteur constituant un important client de la maison de courtage d'hypothèques ainsi que le nombre d'emprunteurs au nom desquels la maison de courtage d'hypothèque a agi à titre de représentant au cours de l'année précédente.

On a également élaboré des exigences plus claires pour l'administration et le rapprochement des comptes en fiducie.

3. Administrateurs d'hypothèques : normes d'exercice

Ce projet de règlement établit les normes de pratique que doit respecter un administrateur d'hypothèques. Ces normes sont fondées sur celles qui s'appliquent aux maisons de courtage d'hypothèques et sont adaptées aux activités des administrateurs d'hypothèques.

4. Courtiers et agents en hypothèques : normes d'exercice

En vertu de la *Loi*, les maisons de courtage d'hypothèques seront tenues de s'assurer que tous les courtiers ou agents en hypothèques autorisés à traiter en leur nom se conforment aux exigences prévues par la *Loi*, y compris aux normes d'exercice des maisons de courtage d'hypothèques. Par conséquent, on ne répète pas ces exigences dans les normes d'exercice des courtiers et des agents en hypothèques. En vertu du projet de règlement, les courtiers et les agents en hypothèques sont tenus de divulguer dans les documents de relations publiques le nom qui apparaît sur leur permis ainsi que le numéro du permis, de fournir sur demande les renseignements relatifs au détenteur du permis, et de maintenir des adresses postale et électronique. On propose également d'interdire aux courtiers et aux agents en hypothèques de recevoir pour la négociation ou la vente d'hypothèques des honoraires ou une rémunération de qui que ce soit, sauf de la maison de courtage visée au nom de laquelle ils sont autorisés à négocier ou à vendre des hypothèques.

Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques :

Document de consultation sur les règlements proposés en vertu de la Loi

5. Pénalités administratives

Ce projet de règlement établit les règles en ce qui concerne les pénalités administratives générales et les pénalités administratives : processus sommaire que l'on trouve aux articles 39 et 40 respectivement de la Loi.

6. Coût d'emprunt et divulgations aux emprunteurs

Ce projet de règlement décrit le processus de calcul et de divulgation du coût d'emprunt. On y propose également des exigences et des règles de divulgation obligatoire en ce qui concerne la publicité relative au coût d'emprunt. Le projet de règlements vise à harmoniser les dispositions relatives à la divulgation du coût d'emprunt de l'Ontario avec celles qui existent ailleurs au Canada. Il reflète l'entente d'harmonisation fédérale-provinciale-territoriale qui a été conclue à la suite de consultations publiques et de négociations intergouvernementales. Le ministère des Finances avait déjà examiné les propositions relatives aux maisons de courtage d'hypothèques en juillet 2005.

7. Règles sur la remise de documents

Ce projet de règlement établit le processus de remise ou de signification de documents par le surintendant.

8. Généralité

Ce projet de règlement établit les règles proposées quant à l'expiration des ordonnances provisoires. On y établit également le contenu proposé pour le registre public que doit tenir le surintendant en vertu de la Loi.

9. Modifications proposées à des règlements approuvés

Exemptions from the Requirements to Be Licensed (O.Reg. 407/07)

On propose de modifier ce règlement afin d'exempter certaines sociétés établies par des courtiers ou des agents en hypothèques de l'obligation de détenir un permis de maison de courtage s'il y a conformité aux conditions particulières. Cette exemption permettrait aux courtiers et aux agents en hypothèques d'avoir recours aux sociétés en autant que l'existence de ces dernières ne gêne pas l'habileté des maisons de courtage d'hypothèques, de ses principaux courtiers ou celle des courtiers et des agents de se conformer à ses obligations prévues par la Loi. Les conditions liées à l'exemption proposée sont présentées en détails dans le projet d'amendement et comprennent les dispositions suivantes :

- Chaque courtier ou agent employé par la société ou détenant des intérêts dans celle-ci (« courtier et agent membres » devra être autorisé à négocier au nom de la maison de courtage d'hypothèques visée (« maison de courtage immobilier »).

Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques :

Document de consultation sur les règlements proposés en vertu de la Loi

- Les activités de la société seront limitées à la négociation ou à la vente de courtage immobilier et la société ne sera pas autorisée à traiter à titre de prêteur hypothécaire.,
- Il sera interdit à la société d'annoncer au public que la vente et la négociation d'hypothèques comptent parmi ses activités ou qu'elle agit à titre de prêteur hypothécaire.
- Les courtiers et les agents en hypothèques membres ne seront pas autorisés à recevoir des honoraires ou une rémunération de toute personne ou groupe autre que la maison de courtage d'hypothèques.
- Une majorité des directeurs de la société doivent être des courtiers et des agents en hypothèques membres de ladite société.
- Des ententes écrites doivent être conclues entre la maison de courtage immobilier et la société. Il devra également y avoir entente écrite entre la maison de courtage immobilier et chaque courtier ou agent.

Mortgage Brokerages : Licensing (O. Reg. 411/07)

En vertu de l'amendement proposé, pour obtenir leur permis, les demandeurs devront être détenteur d'un compte en fiducie. De plus, l'amendement propose des critères dont devraient tenir compte les surintendants afin de déterminer s'il est de l'intérêt du public de délivrer un permis de courtage.

Mortgage Brokerages: Licensing (O. Reg. 408/07)

L'amendement proposé consiste en des critères dont devraient tenir compte les surintendants afin de déterminer s'il est de l'intérêt du public de délivrer un permis de courtage.

Mortgage Brokers and Agents: Licensing (O. Reg. 408/07)

L'alinéa 15(3)c) de ce règlement approuvé prévoit une exemption transitoire en ce qui les exigences de formation des agents dans certains cas, si la personne entreprend et réussit, comme condition à l'obtention de son permis, un programme de formation des agents approuvé avant le 1^{er} juillet 2010. Cela signifie que la personne aurait deux ans après la proclamation de la *Loi* pour terminer avec succès le programme de formation. Maintenant que la Commission des services financiers de l'Ontario a terminé l'examen des exigences en matière de formation, les associations de l'industrie ont indiqué qu'une période transitoire de deux ans n'est pas nécessaire et elles ont fait remarquer avec insistance au gouvernement qu'il devait réduire la période d'exemption transitoire de deux ans à un an. L'amendement proposé permettrait l'adoption de ce changement.

Reporting Requirements for Licensees (O. Reg. 412/07)

Le projet de règlement remplacerait celui qui a été approuvé. Le règlement de remplacement proposé contient toutes les dispositions du règlement approuvé précédemment, mais on y a ajouté des exigences de déclaration en ce qui concerne le dépôt annuel de documents tels qu'un rapport d'information annuel et les données financières, ainsi que le signalement de changements tels que le domicile élu et les garanties. Les compétences des courtiers ou des agents, les garanties et les comptes en fiducie. On y a également inclus maintenant les pénalités administratives imposées pour la non-conformité au présent règlement.

Veillez prendre note que ces règlements n'auront force de loi que si le lieutenant-gouverneur en conseil les approuve.

© **Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2007**
ISBN 978-1-4249-5895-5 (Imprimé)
ISBN 978-1-4249-5896-2 (HTML)
ISBN 978-1-4249-5897-9 (PDF)

