

# Interprétation



**Date d'entrée en vigueur :** [à déterminer]

**Identifiant :** n° MB0055INT

## Ligne directrice proposée : Utilisation de noms d'équipe dans le secteur du courtage hypothécaire

### Objet

La présente Ligne directrice en matière d'interprétation (la « Ligne directrice ») décrit l'interprétation que fait l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (« ARSF ») de l'article 5 et 7 et du paragraphe 6 (1) du Règlement de l'Ontario 188/08, Maisons de courtage : normes d'exercice (« Règl. de l'Ont. 188/08 ») ainsi que des articles 7 et 9 et du paragraphe 8 (1) du Règlement de l'Ontario 187/08, Courtiers et agents en hypothèques : normes d'exercice (« Règl. de l'Ont. 187/08 »), tous deux pris en application de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi »). La Ligne directrice précise que, conformément à l'interprétation actualisée de ces dispositions par l'ARSF, dans les circonstances limitées qu'elle décrit, l'utilisation de tout nom (ou de tout nom d'équipe<sup>[1]</sup>) non autorisé dans des documents de relations publiques n'est pas interdite lorsqu'elle n'a pas pour effet :

- de porter préjudice aux consommateurs (emprunteurs et/ou prêteurs/investisseurs);
- de créer de la confusion chez les consommateurs;

<sup>[1]</sup> Le terme « noms d'équipe » est couramment utilisé dans le secteur. Dans la présente Ligne directrice, il désigne tout nom non autorisé.

- de réduire la responsabilité de la maison de courtage qui donne l'autorisation. <sup>[2]</sup>

Le respect de la présente Ligne directrice contribuera à garantir des résultats équitables pour les consommateurs.

## Portée

La présente ligne directrice a une incidence sur la façon dont les titulaires de permis suivants exercent leurs activités :

- les maisons de courtage d'hypothèques;
- les courtiers en hypothèques, y compris les courtiers principaux;
- les agents en hypothèques.

## Justification et contexte

Dans le secteur du courtage hypothécaire, un nom d'équipe désigne une ou plusieurs personnes travaillant ensemble au sein d'une maison de courtage d'hypothèques. Il peut y avoir plusieurs équipes au sein d'une même maison de courtage. Une équipe se compose généralement d'agents et/ou de courtiers en hypothèques. Elle peut également comprendre des personnes qui ne possèdent pas de permis et qui assistent les agents et les courtiers dans des tâches opérationnelles pour lesquelles aucun permis n'est nécessaire (p. ex., la gestion des calendriers, la saisie de données).

Même si les opérations hypothécaires sont finalement effectuées sous le nom de la maison de courtage, les intervenants constatent que les consommateurs préfèrent souvent travailler avec des membres d'une équipe dont ils ont entendu parler (p. ex., des marques et noms connus), en particulier au sein des marchés où l'usage d'une langue et l'existence d'une culture communes permet de mieux éclairer et de soutenir la prise de décision financière par les consommateurs. L'utilisation de noms d'équipe dans le secteur n'est pas uniforme et, en l'absence de principes directeurs à l'égard de cette pratique, elle peut entraîner un manque de clarté et de la confusion chez les consommateurs concernant la maison de courtage qui est responsable devant eux

<sup>[2]</sup> Parallèlement à l'introduction de ces critères, l'ARSF a mis à jour son interprétation des dispositions mentionnées.

(p. ex., les consommateurs peuvent ne pas savoir que l'équipe travaille pour une maison de courtage et que cette dernière est en dernier ressort responsable de la conduite des membres de l'équipe et de l'activité).

Afin de garantir une approche appropriée de l'utilisation des noms d'équipe dans l'ensemble du secteur, la présente Ligne directrice définit des critères qui garantiraient l'uniformité, la clarté et la transparence des renseignements requis sur une équipe (c.-à-d. ses membres) et sur la maison de courtage qui la parraine (c.-à-d. que les consommateurs sauraient à qui s'adresser s'ils souhaitent présenter une plainte).

## **Objets législatifs de l'ARSF**

Dans son rôle de surveillance et de réglementation du secteur du courtage d'hypothèques, l'ARSF est guidée par ses objets législatifs. En ce qui concerne la présente Ligne directrice, les objets législatifs de l'ARSF englobent les obligations suivantes :

- promouvoir les droits et intérêts des consommateurs;
- promouvoir des normes de conduite professionnelle élevées;
- promouvoir la transparence et la divulgation de renseignements par les secteurs réglementés;
- prévenir toute conduite, pratique et activité trompeuse ou frauduleuse de la part des secteurs réglementés;
- favoriser le développement de secteurs des services financiers solides, durables, concurrentiels et novateurs.

## Interprétation

La Loi et ses règlements énoncent des dispositions relatives à l'utilisation des noms dans les documents de relations publiques. Il incombe à la maison de courtage et au courtier principal de veiller au respect de ces dispositions. Selon l'interprétation de l'ARSF, ces dispositions n'interdisent pas l'utilisation de noms d'équipe lorsque celle-ci est conforme à la présente Ligne directrice.

Les maisons de courtage qui autorisent l'utilisation de noms d'équipe devraient établir et mettre en application des règles et des méthodes « raisonnablement conçues » pour approuver cette utilisation afin d'éviter toute confusion chez les consommateurs et d'assurer la responsabilité des maisons de courtage. <sup>[3]</sup>

Pour déterminer si les titulaires de permis utilisent les noms d'équipe d'une manière conforme à la Loi et à ses règlements, l'ARSF prend en compte, sans s'y limiter, les facteurs suivants :

**1. Le titulaire d'un permis respecte-t-il les exigences de la Loi concernant les documents de relations publiques relativement aux noms autorisés et aux noms indiqués sur les permis, à la mise en évidence dans la divulgation et à l'interdiction d'inclure des renseignements faux, trompeurs ou mensongers? <sup>[4]</sup>**

### Noms autorisés et noms indiqués sur les permis

- Règl. de l'Ont. 188/08, art. 5 – « La maison de courtage ne peut exercer ses activités que sous son nom autorisé. »
- Règl. de l'Ont. 187/08, art. 7 – « Le courtier ou l'agent en hypothèques ne peut faire le courtage d'hypothèques ou effectuer des opérations hypothécaires que sous le nom indiqué sur son permis. »

Selon l'interprétation de l'ARSF des dispositions susmentionnées, celles-ci n'interdisent pas l'utilisation d'un nom d'équipe dans des documents de relations publiques, dans la mesure où les deux conditions suivantes sont remplies :

<sup>[3]</sup> Une maison de courtage a l'obligation d'établir des règles et des méthodes en vertu de l'article 40 du Règl. de l'Ont. 188/08.

<sup>[4]</sup> Les dispositions pertinentes sont l'article 5 et 7 et le paragraphe 6 (1) du Règlement de l'Ontario 188/08 ainsi que les articles 7 et 9 et le paragraphe 8 (1) du Règlement de l'Ontario 187/08.

1. le nom de l'équipe est utilisé avec le nom autorisé et le numéro de permis de la maison de courtage, et avec le nom du titulaire d'un permis assorti de son titre autorisé;
2. tous les documents relatifs aux opérations hypothécaires sont remplis en utilisant uniquement le nom autorisé de la maison de courtage et sont signés sous le nom du titulaire d'un permis, le cas échéant.

### Divulgence bien en vue

- Règl. de l'Ont. 188/08, par. 6 (1) – « La maison de courtage divulgue son nom autorisé et son numéro de permis dans tous ses documents de relations publiques de manière qu'ils soient clairs et bien en évidence. »
- Règl. de l'Ont. 187/08, par. 8 (1) – « Le courtier ou l'agent en hypothèques divulgue, d'une manière claire et bien en évidence, les renseignements suivants dans tous ses documents de relations publiques :
  1. Le nom indiqué sur son permis de courtier ou d'agent en hypothèques.
  2. S'il est titulaire d'un permis d'agent en hypothèques de niveau 1 ou de niveau 2.
  3. Le nom autorisé et le numéro de permis de la maison de courtage pour le compte de laquelle il est autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires. »

Les titulaires de permis doivent s'assurer que les consommateurs peuvent trouver facilement le nom autorisé et le numéro de permis de la maison de courtage responsable. Ce nom autorisé et ce numéro de permis ne doivent pas être moins visibles qu'un nom d'équipe. Lorsque les agents et les courtiers sont également mentionnés dans les documents de relations publiques d'une maison de courtage, ces documents doivent aussi indiquer le nom des titulaires de permis d'agent ou de courtier et le type de permis (p. ex., courtier, agents de niveau 1 ou 2).

## Renseignements faux, trompeurs ou mensongers

- Règl. de l'Ont. 188/08, art. 7 – « La maison de courtage ne doit pas inclure de renseignements faux, trompeurs ou mensongers dans ses documents de relations publiques. »
- Règl. de l'Ont. 187/08, art. 9 – « Le courtier ou l'agent en hypothèques ne doit pas inclure de renseignements faux, trompeurs ou mensongers dans ses documents de relations publiques. »

Les titulaires de permis doivent s'assurer que les documents de relations publiques ne contiennent pas de renseignements faux, trompeurs ou mensongers. Lorsqu'ils utilisent un nom d'équipe, les titulaires de permis doivent s'assurer que ce nom n'est pas ou ne semble pas présenté comme s'il s'agissait d'une maison de courtage d'hypothèques indépendante titulaire d'un permis.

## 2. Le courtier principal a-t-il approuvé les noms d'équipe et contrôle-t-il leur utilisation ?

- L'absence de contrôle adéquat des documents de relations publiques par les courtiers principaux constituerait une infraction au par. 2 (1) du Règl. de l'Ont. 410/07, Courtiers principaux : désignation, pouvoirs et fonctions. Ce règlement exige des courtiers principaux qu'ils prennent des mesures raisonnables pour veiller à ce que la maison de courtage et ses agents et courtiers autorisés observent toutes les exigences établies en application de la Loi.

## Attentes en matière de conformité

L'ARSF peut prendre des mesures d'application pour assurer le respect de la Loi et de ses règlements, y compris l'émission d'une ordonnance de conformité, la suspension ou le retrait d'un permis, l'imposition de conditions à un permis ou l'imposition de sanctions administratives pécuniaires. <sup>[5]</sup>

<sup>[5]</sup> La Loi, art. 18, 19, 35, 38 et 39.

De plus, « Est coupable d'une infraction quiconque contrevient à une norme d'exercice applicable à son permis ou ne l'observe pas. » <sup>[6]</sup>

## Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente Ligne directrice est entrée en vigueur le [à déterminer] et fera l'objet d'un examen au plus tard le [à déterminer].

La présente Ligne directrice a été mise à jour :

- le 11 février 2025, avec l'omission de la date d'entrée en vigueur et de la date d'examen futur, qui seront déterminées à l'issue de la consultation relative à cette ligne directrice proposée.

## À propos de la présente Ligne directrice

Même si la présente Ligne directrice ne fixe pas d'exigence obligatoire, elle peut aider le titulaire d'un permis à évaluer, en fonction des faits d'une situation donnée, s'il a respecté ses obligations en vertu de la Loi et des règlements, et elle donne un aperçu des choix qui s'offrent à l'ARSF en matière de mesures d'application de la loi ou de surveillance.

<sup>[6]</sup> La Loi, par. 48 (2).