Guide de dépôt de la déclaration annuelle pour les maisons de courtage d'hypothèques

À propos de ce guide

Le présent guide vise à aider les maisons de courtage d'hypothèques à remplir la déclaration annuelle (DA) avec exactitude. Aux fins du dépôt, il fournit des définitions, des précisions et des exemples afin de faciliter la transmission de renseignements exacts. Les quatre premières questions de la DA sont des questions de qualification servant à établir le profil d'entreprise de la maison de courtage.

Les données fournies dans la DA permettent à l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) de mieux évaluer les risques et d'assurer la surveillance du secteur et des titulaires de permis. L'ARSF utilise également les renseignements fournis pour recueillir des statistiques sur le marché et vérifier la conformité aux obligations prévues dans la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (LMCPHAH). La date limite de dépôt de la DA est le 31 mars de chaque année.

Aux fins de la DA, la « période de déclaration » s'entend de la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2026, inclusivement. Toute maison de courtage autorisée doit produire une DA même si elle n'a exercé aucune activité au cours de la période de déclaration.

La complétion de la DA en ligne prend généralement entre une et trois heures. Un délai supplémentaire peut être nécessaire pour rassembler les renseignements requis. La progression est sauvegardée automatiquement, et il est possible de reprendre la session plus tard.

Les franchiseurs ne doivent pas produire de déclaration au nom des franchisés.

Avant de commencer

Les renseignements dans la DA peuvent être entrés par le courtier principal, un propriétaire unique, un administrateur, un dirigeant ou un associé, ou un représentant autorisé par la maison de courtage. Toutefois, le courtier principal doit vérifier l'exactitude et l'exhaustivité du formulaire, et soumettre la DA au nom de la maison de courtage. Le courtier principal doit également signer l'attestation à la fin du document avant de l'envoyer.

Si la maison de courtage omet de déposer la DA au plus tard le 31 mars de chaque année, l'ARSF peut prendre des mesures d'application, ce qui pourrait entraîner l'imposition de pénalités administratives imposées par processus sommaires à l'encontre de la maison de courtage et (ou) la suspension ou la révocation du permis de l'entreprise en vertu de la LMCPHAH.

Veuillez noter que toute demande effectuée auprès de l'ARSF concernant la DA doit provenir directement du courtier principal.

Téléchargez et consultez l'exemple de DA préalablement afin de déterminer tout éventuel renseignement supplémentaire nécessaire.

Veuillez-vous connecter au compte Liaison permis et confirmer l'accès avant de poursuivre.

Si vous avez besoin d'aide pour vous connecter au compte, veuillez écrire à licensingapprovals@fsrao.ca.

Exigences relatives au système

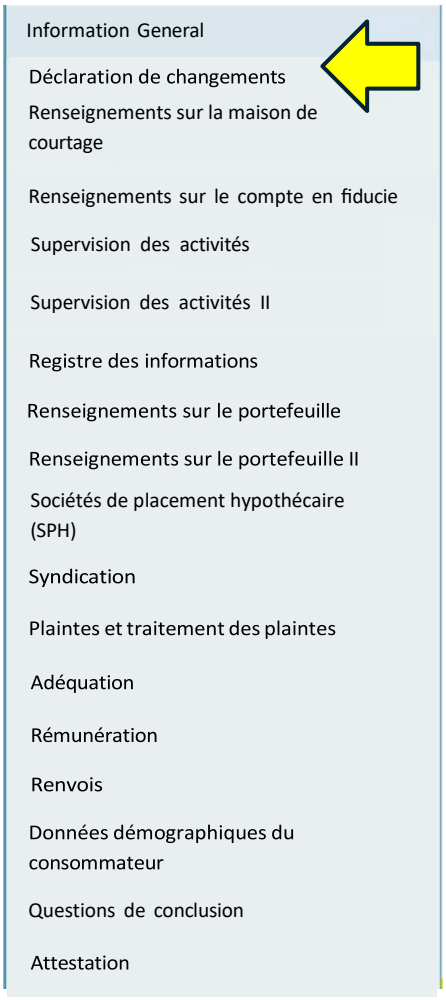
- Paramètres Internet recommandés : accès Internet à haute vitesse sécurisé; Javascript, fichiers témoins et fenêtres contextuelles autorisées.
- Navigateurs recommandés : dernière version de Google Chrome, Mozilla Firefox ou Microsoft Edge. Internet Explorer et Safari ne sont pas compatibles.
- Appareils compatibles : ordinateurs de bureau et ordinateurs portables. Les appareils mobiles et les tablettes ne sont pas compatibles.

Documents justificatifs à téléverser

- Certaines questions de la DA exigent de téléverser des documents. S'il y a lieu, veuillez téléverser ce qui suit :
    - Une copie du certificat d'assurance erreurs et omissions de la maison de courtage en cours de validité (PDF seulement) fourni par la compagnie d'assurance erreurs et omissions

Remplir la DA

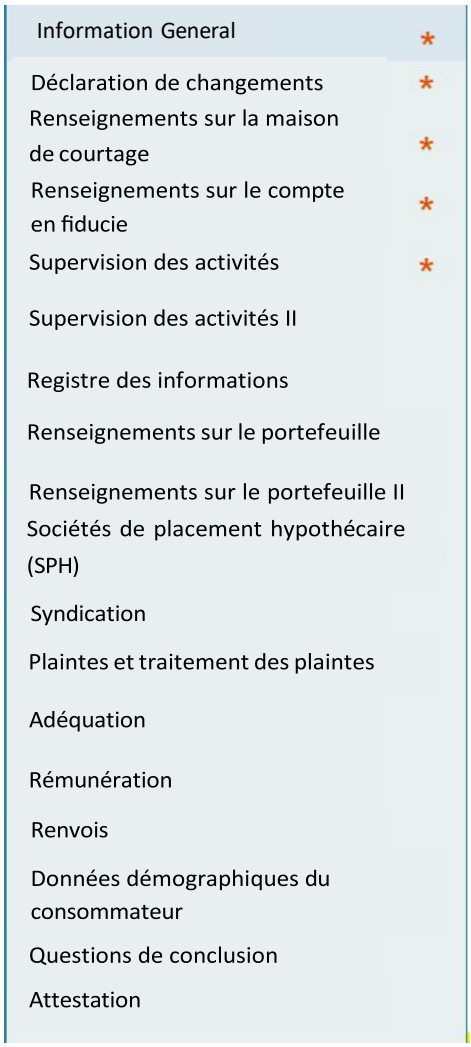
- Les en-têtes dans le guide correspondent aux sections du questionnaire de la DA et comportent des renvois aux questions pertinentes.
- Il faut répondre à toutes les questions posées.
- Les définitions fournies dans le présent document visent uniquement à clarifier les questions et à faciliter la préparation de la DA.
- Le nombre de questions dépend des réponses données aux premières questions de la DA. Par conséquent, il se peut que certaines questions de l'exemple de DA ne figurent pas dans la déclaration réelle.
- Les réponses sont automatiquement sauvegardées quand vous les entrez dans la DA et que vous passez à une nouvelle question.
- Utilisez la touche « Tab » et (ou) la souris pour vous déplacer entre les éléments de chaque page.
- Utilisez les liens dans le menu à gauche de la page pour vous rendre aux différentes parties de la DA.



- Vous pouvez imprimer la DA à tout moment en cliquant sur l'icône de l'imprimante dans le coin supérieur droit de la page.



- Les pages incomplètes ou comportant des erreurs sont signalées par un astérisque (*) dans le menu de navigation à gauche.



- Cliquez sur « Soumettre » à la page Attestation pour transmettre la DA à l'ARSF.

Remarque : Veuillez consulter la foire aux questions sur la DA pour obtenir d'autres conseils. Pour poser une question en cas de problème technique lié à la DA, cliquez sur l'icône de la caméra qui se trouve en haut à droite de l'écran.

Renseignements généraux

Les renseignements figurant dans les champs préremplis correspondent à ceux que l'ARSF avait en dossier à la date de dépôt. Cela peut inclure un numéro de télécopieur s'il figurait précédemment au dossier de l'ARSF.

En plus de l'adresse électronique du courtier principal, veuillez fournir une autre adresse électronique que l'ARSF peut utiliser pour communiquer avec la maison de courtage.

L'ARSF s'attend à ce que ces adresses électroniques soient régulièrement consultées. Il se peut que l'ARSF envoie des communications officielles et des documents à la maison de courtage à l'adresse électronique inscrite au dossier.

Déclaration de changements

Ces questions aident l'ARSF à déterminer s'il y a eu des changements dans l'entreprise ou dans les activités de la maison de courtage qui devraient lui être signalés.

Parmi les changements à signaler à l'ARSF :

- Changement concernant l'adresse postale d'un titulaire de permis ou l'adresse du lieu d'affaires principal de la maison de courtage
- Changement concernant l'adresse électronique d'un titulaire de permis
- Ouverture ou fermeture d'un compte en fiducie
- Ouverture de comptes en fiducie supplémentaires (ce qui nécessite l'aval du directeur général)
- Ouverture ou fermeture d'une succursale
- Mise à jour des polices d'assurance erreurs et omissions (E&O)
- Mise à jour concernant l'ajout ou la modification du nom commercial d'une entreprise
- Modifications apportées à la dénomination sociale d'une entité autorisée

Les titulaires de permis en vertu de la LMCPHAH ont l'obligation de déclarer certains changements au directeur général de l'ARSF dès que ceux-ci surviennent, conformément aux exigences du Règl. de l'Ont. 193/08 et dans les délais prescrits, le cas échéant. Pour informer l'ARSF de changements dans ses renseignements généraux, la maison de courtage peut envoyer un courriel à licensingapprovals@fsrao.ca.

Pour tout autre changement, notamment concernant les dirigeants, les administrateurs ou les associés de la maison de courtage, veuillez en informer l'ARSF depuis le compte Liaison permis.

Assurance erreurs et omissions (E&O)

En vertu de l'article 42 du Règl. de l'Ont. 188/08, chaque maison de courtage a pour obligation de souscrire une assurance E&O sous la forme approuvée par le directeur général, laquelle assurance comprend des garanties annexes en cas de sinistre causé par des actes frauduleux, ou obtient une autre forme d'assurance sous la forme approuvée par le directeur général. En vertu du Règl. de l'Ont. 408/07, la police d'assurance E&O (ou autre forme d'assurance sous la forme approuvée par le directeur général) doit prévoir une garantie d'au moins 500 000 dollars

par événement et de 1 million de dollars à l'égard de tous les événements qui se produisent pendant une période de 365 jours impliquant la maison de courtage autorisée ou ses agents.

Pour remplir cette section de la DA, veuillez téléverser une copie du certificat d'assurance E&O.

Un **certificat d'assurance E&O** est un document officiel délivré par une compagnie d'assurance ou un courtier d'assurance qui confirme l'existence d'une police d'assurance. Ce document inclut un énoncé général de la garantie prévue aux termes du contrat. Un certificat d'assurance inclut souvent la date d'entrée en vigueur, les dates de la durée du contrat ou de la période d'assurance, ainsi que la date d'émission. Il porte la signature du courtier ou de l'agent d'assurance habilité.

Pour obtenir une copie du certificat d'assurance, veuillez communiquer avec la compagnie d'assurance qui a émis la police ou le courtier d'assurance qui a aidé à ce que la police soit émise.

S'il n'est pas possible d'obtenir un certificat d'assurance, un document comme une copie du contrat qui confirme la garantie E&O est acceptable.

Le fichier doit être au format PDF.

Le document doit indiquer ce qui suit :

- Nom de l'assuré/du titulaire de la police
- Nom de la compagnie d'assurance
- Numéro de police
- Dates de la période couverte par la police
- Montants de garantie
- Garanties annexes en cas d'actes frauduleux

Renseignements sur le compte en fiducie

Les questions dans cette section portent sur les obligations de la maison de courtage concernant les comptes en fiducie en vertu de la LMCPHAH, notamment l'obligation de déclarer l'ouverture d'un compte (Règl. de l'Ont. 193/08, art. 4) ou l'obligation de signaler une insuffisance de fonds (Règl. de l'Ont. 188/08, art. 54).

Les maisons de courtage sont tenues de déclarer certains changements au directeur général de l'ARSF au plus tard 5 jours après que ceux-ci surviennent (par exemple, la constitution d'un compte en fiducie).

Il est possible d'informer l'ARSF de tout changement par courriel à licensingapprovals@fsrao.ca.

Si la maison de courtage découvre une insuffisance de fonds dans un compte en fiducie, elle doit en aviser immédiatement le directeur général (Règl. de l'Ont. 188/08, art. 54). Les avis d'insuffisance de fonds dans un compte en fiducie peuvent être transmis à l'ARSF par courriel à ccoupdates@fsrao.ca.

Supervision des activités

Ces questions permettent à l'ARSF de comprendre la façon dont la maison de courtage assure la supervision de ses activités et de ses titulaires de permis.

Référence : question 12

Particuliers ayant un contrôle important : Aux fins de la DA, un particulier ayant un contrôle important est une personne qui détient ou contrôle directement ou indirectement 25 % ou plus de la maison de courtage [1].

Référence : question 13

Aux fins de la DA, le gestionnaire/superviseur d'une maison de courtage est considéré comme un particulier, y compris un chef d'équipe, au sein d'un bureau ou d'une succursale de la maison de courtage, lorsque ses responsabilités comprennent :

- Surveiller le rendement et le flux de travail
- Fournir des directives, des formations et du soutien
- Veiller à ce que les tâches soient effectuées conformément aux normes et aux politiques
- Gérer les problèmes opérationnels immédiats

La ligne directrice de l'ARSF précise les responsabilités en matière de supervision des maisons de courtage et des courtiers principaux afin d'assurer le respect des exigences légales. Voir la ligne directrice pour plus de détails.

Référence : question 14

Aux fins de la DA, un particulier est **un agent ou un courtier à temps plein** si son métier principal est celui de courtier d'hypothèques ou d'agent d'hypothèques autorisé.

Aux fins de la DA, un particulier est **un agent ou un courtier à temps partiel** si :

1. Son travail comme agent ou courtier autorisé pour la maison de courtage n'est pas son métier principal.

2. La personne travaille généralement un nombre d'heures inférieur à celui des agents ou des courtiers à temps plein de la maison de courtage.

Personnel : Ce terme désigne les employés non titulaires d'un permis qui exercent des fonctions de soutien opérationnel pour la maison de courtage.

Référence : question 15iii

Pour aviser l'ARSF de titulaires de permis inaptes :

- En ligne : utiliser le formulaire de plainte de l'ARSF
- Par courriel : contactcentre@fsrao.ca

[1]Bien que la Loi sur les sociétés par actions définisse la notion de « contrôle important » dans un contexte de société, ses principes sous-jacents ont été appliqués, dans leur esprit, aux particuliers et aux entités.

- Par courrier ou télécopieur : envoyer les détails écrits et les documents connexes au bureau de l'ARSF à :

  25, avenue Sheppard Ouest, bureau 100
  Toronto (Ontario)
  M2N 6S6
  Téléc. : 416 590-8480

Référence : question 16

Système d'intelligence artificielle : Aux fins de la question 16, un système d'intelligence artificielle est un système basé sur des machines qui, pour des objectifs explicites ou implicites, déduit, à partir des données d'entrée qu'il reçoit, comment générer des résultats tels que des prédictions, du contenu, des recommandations ou des décisions qui peuvent influencer des environnements physiques ou virtuels[2].

Voici une liste non exhaustive d'exemples d'application de l'intelligence artificielle :

- Évaluation du risque de crédit
- Détection des fraudes
- Vérification de l'identité
- Revue de document et extraction de données
- Suivi de portefeuille

Renseignements sur le portefeuille

Cette section vise à recueillir des statistiques clés sur les activités de courtage d'hypothèques et la clientèle de la maison de courtage. Les renseignements fournis permettent à l'ARSF de mieux comprendre la taille, la portée et la nature des activités de la maison de courtage sur le marché. Ces renseignements appuient également son travail visant à surveiller les tendances, évaluer les risques et exercer une surveillance réglementaire guidée par des données exactes et actuelles.

Remarques :

- Lorsque vous indiquez un montant en dollars, arrondissez-le au dollar près. Inscrivez des nombres entiers pour tous les montants. N'entrez pas de signe de dollar ($), de virgule (,) ni de point décimal (.).
- Veillez à ne déclarer le nombre d'hypothèques financées qu'une fois par type de prêteur pour éviter les doublons. Par exemple, les éléments déclarés sous « Autofinancement » ne doivent pas être déclarés à nouveau sous « Société de crédit hypothécaire ».
- Aux fins du dépôt, veuillez traiter une hypothèque comme une hypothèque ontarienne si le bien hypothéqué se trouve en Ontario.

[2] Aux fins de la DA, le terme « intelligence artificielle » a le même sens que celui qui lui est donné dans la définition de « système d'intelligence artificielle » dans la Directive sur l'utilisation responsable de l'intelligence artificielle | ontario.ca.

Référence : question 17

Courtage d'hypothèques
En vertu du paragraphe 2 (1) de la LMCPHAH, pour l'application de la loi, fait le courtage d'hypothèques en Ontario la personne ou l'entité qui se livre à l'une ou l'autre des activités suivantes en Ontario ou qui se présente comme telle :

1. La sollicitation d'une autre personne ou entité pour qu'elle contracte des emprunts d'argent ou consente des prêts d'argent garantis par des biens immeubles.
2. La fourniture de renseignements concernant un emprunteur potentiel à un prêteur hypothécaire potentiel, que la présente loi régisse ou non le prêteur.
3. L'évaluation d'un emprunteur potentiel pour le compte d'un prêteur hypothécaire potentiel, que la présente loi régisse ou non le prêteur.
4. La négociation d'hypothèques ou la prise des dispositions nécessaires à leur égard, pour le compte d'une autre personne ou entité, ou la tentative de ce faire.
5. Les autres activités prescrites. 2006, chap. 29, par. 2 (1).

Référence : question 19

Opérations hypothécaires
En vertu du paragraphe 3 (1) de la LMCPHAH, pour l'application de la loi, effectue des opérations hypothécaires en Ontario la personne ou l'entité qui se livre à l'une ou l'autre des activités suivantes en Ontario ou qui se présente comme telle :

1. La sollicitation d'une autre personne ou entité pour qu'elle achète, vende ou échange des hypothèques.
2. L'achat, la vente ou l'échange d'hypothèques pour le compte d'une autre personne ou entité.
3. L'achat, la vente ou l'échange d'hypothèques pour son propre compte.
4. Les autres activités prescrites. 2006, chap. 29, par. 3 (1).

Référence : question 20

Activité de prêteur hypothécaire
En vertu du paragraphe 4 (1) de la LMCPHAH, pour l'application de la loi, est un prêteur hypothécaire en Ontario la personne ou l'entité qui consent, en Ontario, des prêts d'argent garantis par des biens immeubles ou qui se présente comme telle.

Référence : question 23

Les maisons de courtage doivent déclarer le nombre et la valeur en dollars des hypothèques qu'elles ont négociées et conclues pour chaque catégorie d'hypothèque indiquée. Les catégories d'hypothèques ne sont pas mutuellement exclusives.

Il est donc possible de saisir une hypothèque sous plusieurs catégories. Par exemple, une hypothèque peut être à la fois conventionnelle, commerciale et de premier rang. De même, une hypothèque saisie sous « hypothèque de deuxième rang » peut également être une hypothèque de type construction ou à haut risque.

Une hypothèque relevant de plus d'une catégorie doit être déclarée sous chaque catégorie applicable. Il n'est pas nécessaire que le nombre ou la valeur des catégories de prêts hypothécaires secondaires soient égaux au total des activités hypothécaires.

Types d'hypothèques

23a	**Hypothèque résidentielle :** Une hypothèque conclue avec un emprunteur particulier, garantie par une propriété résidentielle de quatre logements ou moins, ou un seul logement dans une copropriété.
23b	**Hypothèque commerciale :** Une hypothèque conclue avec un emprunteur, un prêteur ou un investisseur et qui n'est pas une hypothèque résidentielle.
23c	**Construction et aménagement :** Une hypothèque conclue avec un emprunteur, un prêteur ou un investisseur dans le but de financer la construction d'un immeuble ou d'un projet immobilier.
23d	**Autre :** Une hypothèque conclue avec un emprunteur, un prêteur ou un investisseur qui ne correspond à aucun des types d'hypothèques susmentionnés (p. ex. terrains ruraux, agricoles, industriels, d'extraction des ressources ou institutionnels).
23e	**Hypothèque conventionnelle :** Le ratio prêt/valeur est de 80 % ou moins.
23f	**Ratio élevé – assuré :** Le ratio prêt/valeur est supérieur à 80 % et assuré au moyen d'une assurance (prêt) hypothécaire.
23g	**Ratio élevé – non assuré :** Le ratio prêt/valeur est supérieur à 80 % et l'hypothèque n'est pas assurée.
23h	**Hypothèque de premier rang :** Le prêt initial garanti par un bien, qui a priorité sur les réclamations ou les privilèges subséquents en cas de défaut. On parle également de « privilège principal », ce qui signifie que ce prêt a priorité sur le produit de la vente du bien en cas de saisie.
23i	**Hypothèque de deuxième rang :** Un prêt garanti par un bien qui fait déjà l'objet d'une hypothèque de premier rang. Il permet au propriétaire d'emprunter des fonds supplémentaires en utilisant la valeur nette du bien sans avoir à refinancer ou à vendre ce bien. L'hypothèque de deuxième rang est enregistrée sur le titre après l'hypothèque de premier rang et correspond, en général, à un prêt garanti par un bien qui fait déjà l'objet d'une hypothèque de premier rang. Il permet au propriétaire d'emprunter des fonds supplémentaires en utilisant la valeur nette du bien sans avoir à refinancer ou à vendre ce bien. L'emprunteur doit continuer de faire des versements pour rembourser les deux hypothèques, celle de premier rang et celle de deuxième rang. L'hypothèque de deuxième rang est généralement assortie d'un

	terme plus court, avec des options de remboursement d'intérêts seulement ou d'intérêts plus amortissement partiel du capital.
23j	**Autres hypothèques** (3e, 4e, 5e, etc.) : Privilège immobilier subordonné aux hypothèques de premier et deuxième rangs. En cas de défaut, ces dernières doivent être intégralement remboursées avant que les autres hypothèques ne soient payées. En général, les versements mensuels pour les trois hypothèques sont exigés simultanément.
23k	**Nouveaux prêts :** Hypothèques négociées par la maison de courtage dans le cadre desquelles des fonds sont avancés à un emprunteur pour l'achat ou le refinancement d'un bien, ou pour le transfert d'un emprunteur vers un nouveau prêteur (transfert d'une hypothèque existante à un nouveau prêteur). Les nouveaux prêts n'incluent pas la modification ni le renouvellement d'hypothèques existantes.
23l	**Renouvellement :** Hypothèques placées à l'origine par la maison de courtage et renouvelées avec le même prêteur sur le même bien à la fin du terme de l'hypothèque.
23m	**Hypothèque inversée :** Un type de prêt destiné aux propriétaires, généralement âgés de 55 ans ou plus, qui leur permet d'emprunter sur la valeur nette de leur propriété sans la vendre, afin d'accéder à ces fonds sous forme non imposable, tout en conservant la propriété de leur bien. Le remboursement n'est exigé que lorsque le bien est vendu, que l'emprunteur quitte définitivement les lieux ou acquiert une autre résidence principale, décède ou ne respecte pas les conditions de son hypothèque.
23n	**Hypothèque à haut risque :** Pour les besoins de la présente déclaration, l'hypothèque à haut risque est un prêt accordé à des particuliers ayant une cote de solvabilité de 600 points ou moins. Elle est fondée sur la solvabilité du ou des particuliers emprunteurs.
23o	**Marge de crédit hypothécaire :** Un type de crédit renouvelable garanti par un bien immeuble. Déclarer toutes les marges de crédit hypothécaires, celles qui sont combinées à une hypothèque et celles qui sont autonomes.
23p	**Placements hypothécaires syndiqués admissibles (PHSA) :** Voir la section sur la syndication pour en savoir plus.
23q	**Placements hypothécaires syndiqués non admissibles (PHSNA) :** Voir la section sur la syndication pour en savoir plus.
23r	**Financement reposant sur l'actif (ou financement garanti par des actifs) :** Terme générique qui désigne l'attribution d'un prêt hypothécaire reposant essentiellement sur la valeur et la négociabilité des biens immobiliers offerts en garantie et d'autres garanties supplémentaires. Comme exemples de solutions de financement reposant sur l'actif proposées par des « prêteurs parallèles », mentionnons les prêts hypothécaires à revenu mentionné, les prêts Ninja, les prêts sans document et les hypothèques pour travailleurs autonomes, qui exigent peu ou

	pas de documents attestant les revenus et qui se fondent sur l'application de stratégies d'atténuation du risque par des maisons de courtage compétentes.
23s	**Acheteur d'une première maison :** Hypothèques dont un ou plusieurs emprunteurs accèdent à la propriété pour la première fois.
23t	**Prêt relais :** Prêt de courte durée qui est généralement garanti par une sûreté accessoire jusqu'à ce que l'emprunteur obtienne un financement permanent ou rembourse une dette existante. Il ne s'agit pas de prêts relais octroyés par le même prêteur qui offrent un financement permanent.
23u	**Programme de prêts hypothécaires avec participation à la prise de fonds :** un accord selon lequel un prêteur et un emprunteur partagent la propriété d'un bien. Veuillez consulter la page Web « Accession à la propriété avec participation à la mise de fonds » pour obtenir des détails

Référence : question 24

Prêts hypothécaires privés : Les prêts hypothécaires privés sont des hypothèques financées par des particuliers ou des entités privés (p. ex. une SPH ou une maison de courtage) plutôt que par une institution financière ou un prêteur hypothécaire traditionnel comme une banque ou une caisse.

Personnes/entités liées : Une personne ou une entité est liée à une autre personne ou entité si l'une est une associée, une compagnie qui est membre du même groupe, une compagnie contrôlée ou une filiale de l'autre. La définition des termes « associé », « compagnie qui est membre du même groupe », « compagnie contrôlée » et « filiale » se trouve dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario).

Types de prêteurs

Institutions financières	
Banque	Une institution financière sous réglementation fédérale constituée en personne morale (à titre de banque inscrite à l'annexe I ou II, ou banque étrangère autorisée) en vertu de la *Loi sur les banques*.
Caisse	Personne morale constituée en coopération de crédit ou en caisse populaire, ou prorogée à ce titre
Compagnie d'assurance	Compagnie d'assurance constituée et inscrite conformément à la *Loi sur les sociétés d'assurances*.
Société de fiducie	Société de fiducie ou corporation fiduciaire inscrite ou autorisée à exercer ses activités en vertu de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Canada)*.

Société de crédit hypothécaire/Institution monogamme	Institution n'acceptant pas de dépôts et qui s'engage à offrir des services hypothécaires par l'intermédiaire de courtiers.

Prêteurs parallèles	
Entité de placement hypothécaire (EPH)	Une entité de placement hypothécaire (EPH) est une entreprise de financement hypothécaire qui regroupe les fonds d'investisseurs pour offrir des prêts hypothécaires. Sa structure organisationnelle peut varier, et cette entité peut être une fiducie, un partenariat limité ou une société. Les EPH englobent les sociétés de placement hypothécaire.
Société de placement hypothécaire	Une société de placement hypothécaire (SPH) est une société qui satisfait aux exigences énoncées à l'alinéa 130.1(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et qui est spécialement conçue pour le placement ou le prêt hypothécaire au Canada.
Prêteur privé	Personne ou entreprise, autre qu'une institution financière au sens défini dans la LMCPHAH et autre qu'une SPH ou EPH, qui prête ses propres fonds pour financer une hypothèque, y compris les courtiers d'hypothèques, les agents d'hypothèques et les maisons de courtage d'hypothèques.
Autofinancement (propres fonds de la maison de courtage)	Maison de courtage qui prête de ses propres fonds.
Autres	Prêteurs qui n'appartiennent à aucun des autres types de prêteurs énumérés ci-dessus.

Référence : question 25a

Titre de participation : Désigne la part de propriété qu'un particulier ou une entité détient dans une entreprise ou un actif. Cette part représente un droit sur une partie des bénéfices de l'entreprise (comme les dividendes) ainsi qu'une part de ses actifs nets si l'entreprise est vendue ou liquidée.

Syndication

Ces questions ont pour objet de vérifier la conformité aux obligations prévues dans la LMCPHAH et de recueillir des statistiques sur le marché.

Avant de répondre aux questions de cette section, il est important de comprendre la différence entre les **placements hypothécaires syndiqués admissibles (PHSA)** et les **placements hypothécaires syndiqués non admissibles (PHSNA)**.

Référence : questions 27 à 30

Client autorisé

Ce terme a le même sens que celui qui lui est attribué à l'article 1.1 du Règlement 31-103 (« Obligations et dispenses d'inscription et obligations continues des personnes inscrites ») de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, dans sa version en date du 18 février 2021; (« client autorisé »).

Placement hypothécaire syndiqué admissible

Le paragraphe 1 (2) du Règl. de l'Ont. 188/08 pris en application de la LMCPHAH prévoit qu'une hypothèque syndiquée (une hypothèque à laquelle participent deux personnes ou plus, directement ou indirectement, en tant que prêteurs ou investisseurs dans une obligation de dette garantie par l'hypothèque) est une hypothèque syndiquée admissible s'il est satisfait à tous les critères suivants à l'égard de celle-ci :

1. L'hypothèque syndiquée garantit une créance sur un bien :

i. Qui est utilisé principalement à des fins d'habitation;

ii. sur lequel sont situés au plus quatre logements;

iii. ne comporte qu'un seul logement qui est utilisé à des fins autres que l'habitation.

2. L'hypothèque syndiquée ne garantit pas de créance contractée pour la construction ou l'aménagement d'un bien.

3. Au moment où les dispositions nécessaires sont prises à l'égard de l'hypothèque, le montant de la dette qu'elle garantit, avec toutes les autres dettes garanties par des hypothèques sur le bien qui ont priorité sur elle ou qui ont la même priorité, en supposant dans tous les cas que le montant maximal de toutes les hypothèques du genre est avancé en entier, ne dépasse pas 90 % de la juste valeur marchande du bien sur lequel porte l'hypothèque, à l'exclusion de toute valeur qui peut être attribuée à l'aménagement projeté ou en cours du bien.

4. L'hypothèque syndiquée ne peut être subordonnée à un financement futur sans le consentement de chaque prêteur;

5. Nul ne peut consentir à la subordination future de l'hypothèque syndiquée au nom des prêteurs de l'hypothèque sans obtenir le consentement de chacun d'entre eux.

6. Nul ne peut consentir à la subordination future de l'hypothèque syndiquée au nom des prêteurs de l'hypothèque sans obtenir le consentement de chacun d'entre eux. Règl. de l'Ont. 695/20, par. 1 (4).

Une hypothèque syndiquée qui garantit une obligation financière pour la construction ou l'aménagement d'un bien ne constitue pas une hypothèque syndiquée admissible[3].

[3] Placement hypothécaire syndiqué admissible (PHSA) : Règl. de l'Ont. 188/08 MAISONS DE COURTAGE : NORMES D'EXERCICE | ontario.ca

Placement hypothécaire syndiqué non admissible : Un PHSNA est une hypothèque syndiquée qui ne répond pas à la définition réglementaire d'une hypothèque syndiquée admissible au sens du paragraphe 1(2) du Règl. de l'Ont. 188/08.

Le transfert de la surveillance réglementaire de certaines hypothèques syndiquées de l'ARSF à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (CVMO) est entré en vigueur le 1er juillet 2021. La définition ci-dessus d'hypothèque syndiquée admissible a été remplacée dès le 1er juillet 2021 pour s'harmoniser avec la définition de la CVMO. Pour plus de précisions, veuillez consulter la *ligne directrice* de l'ARSF, intitulée « Méthode de supervision relative aux placements hypothécaires syndiqués non admissibles auprès de clients autorisés et aux anciens placements hypothécaires syndiqués non admissibles ».

Référence : question 28a

28a-ii	**Montant engagé :** Fonds qu'un prêteur ou un investisseur s'engage à prêter à un emprunteur dans un document hypothécaire, p. ex. une lettre d'engagement.
28a-iii	**Montant avancé :** Total des fonds versés à un emprunteur dans le cadre d'un prêt hypothécaire donné au moment de la déclaration.
28a-v	**Renouvellement** : Aux fins de la question 28 de la DA, un renouvellement désigne l'octroi d'un financement supplémentaire dans le cadre d'un PHSNA selon des modalités nouvelles qui ne sont pas prévues dans le contrat hypothécaire initial.

Référence : question 29

Prolongements contractuels : Prorogation d'une opération existante concernant des PHSNA (c.-à-d., conclue avant le 1er juillet 2021) selon les modalités prévues dans l'opération ou la convention initiale.

Cybersécurité

Cette question a pour but d'aider l'ARSF à comprendre les pratiques de la maison de courtage en matière de préparation à la cybersécurité.

Veuillez consulter les Principes de préparation à la cybersécurité du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires pour le secteur du courtage d'hypothèques et la Ligne directrice sur la gestion des risques liés aux technologies de l'information pour de plus amples détails.

Quand aviser l'ARSF

Les maisons de courtage doivent aviser l'ARSF en envoyant le formulaire d'avis d'incident découlant de risques liés aux TI par courriel à ITriskinbox@fsrao.ca ou en téléversant ce formulaire ainsi que tout autre document justificatif dans le portail d'avis d'incident en cas d'incident de cybersécurité susceptible d'avoir une incidence importante sur les données des clients.

Un incident de cybersécurité pourrait avoir des conséquences importantes pour les clients dans les cas suivants :

- L'atteinte à la sécurité touche un système ou une base de données qui stocke une grande quantité ou une proportion importante de renseignements confidentiels sur les clients.
- Dans le cours normal de ses activités, la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques transmettrait le problème à la haute direction responsable de la sécurité de l'information ou l'informerait.
- L'incident nécessite des mesures ou des ressources non habituelles de la part de la maison de courtage ou de l'administrateur d'hypothèques.
- L'incident a mené à une demande d'indemnisation au titre de la cyber assurance.
- L'atteinte est un incident répété et pourrait avoir des conséquences importantes en cumulé.

Des incidents de cybersécurité non importants n'auraient pas de conséquences graves pour les données des clients ou entraîneraient une perturbation minimale des activités commerciales.

Plaintes et traitement des plaintes

Les maisons de courtage doivent disposer de protocoles de traitement des plaintes qui soient transparents et efficaces, afin d'assurer que les plaintes des consommateurs sont consignées, évaluées et réglées de façon appropriée. Si une plainte est transmise à l'ARSF, les maisons de courtage sont tenues de coopérer pleinement à l'enquête et de fournir les documents pertinents, notamment les décisions définitives communiquées aux consommateurs.

Référence : question 33

En vertu du paragraphe 41 (2) du Règl. de l'Ont. 188/08, la maison de courtage doit charger un ou plusieurs particuliers de recevoir et de tenter de régler les plaintes du public. Il faut fournir les coordonnées auxquelles les consommateurs doivent adresser leurs plaintes.

Cette adresse électronique peut être inscrite au registre public sur le site Web de l'ARSF et être fournie au public en vue de permettre la communication avec la maison de courtage.

Référence : question 34

La catégorie « Autre » inclut toutes les autres formes de plainte, autres qu'une plainte écrite (plainte verbale, par vidéo, en personne, etc.).

Le nombre total de plaintes correspond à l'ensemble des plaintes reçues par la maison de courtage au cours de la période de déclaration, notamment les plaintes provenant d'emprunteurs, de prêteurs, d'EPH, d'autres organismes de réglementation et d'autres sources, quelles qu'elles soient.

Rapports sur les plaintes/la discipline réglementaire

Les questions visent à recueillir des renseignements sur la gouvernance, la conduite et l'historique général de conformité de la maison de courtage.

Référence : questions 35, 36 et 37

Veuillez-vous reporter ci-dessous à la liste d'organismes de réglementation relevant de différentes compétences au Canada. Veuillez noter qu'il ne s'agit pas d'une liste exhaustive, mais de quelques exemples seulement.

Organismes de réglementation	
AMF	Autorité des marchés financiers
BCFSA	British Columbia Financial Services Authority
OCRI	Organisme canadien de réglementation des investissements
CVMO	Commission des valeurs mobilières de l'Ontario
CANAFE	Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
RECA	Real Estate Council of Alberta
COI	Conseil ontarien de l'immobilier
FCAA	Saskatchewan Financial and Consumer Affairs Authority

Renvois

Cette section porte sur la façon dont la maison de courtage traite les renvois hypothécaires. Ces questions permettent à l'ARSF de comprendre le modèle d'affaires de la maison de courtage, notamment qui intervient dans les ententes de renvoi et la façon dont les renvois sont traités. Ces renseignements appuient le travail de surveillance exercé par l'ARSF concernant les pratiques de renvoi et leur incidence sur les consommateurs.

Référence : question 41

Le terme « simple renvoi » est défini dans les paragraphes 6 (4) et 6 (5) de la LMCPHAH et les articles 1 et 2 du Règlement de l'Ontario 407/07.

Simples renvois

6 (4) La personne ou l'entité qui renvoie un emprunteur potentiel à un prêteur hypothécaire potentiel est dispensée du permis de maison de courtage ou du permis de courtier ou d'agent en hypothèques qu'exige l'article 2 si les conditions suivantes sont réunies :

(a) elle ne fournit à l'emprunteur potentiel que les renseignements prescrits sur le prêteur potentiel;

(b) elle fournit à l'emprunteur potentiel, conformément aux règlements, les renseignements prescrits sur la commission ou l'autre rémunération qu'elle reçoit, qu'elle est en droit de recevoir, qu'elle a reçue ou qu'elle est susceptible de recevoir, directement ou indirectement, au titre du renvoi;

(c) elle observe les autres exigences prescrites. 2006, chap. 29, par. 6 (4).

6 (5) La personne ou l'entité qui renvoie un prêteur hypothécaire potentiel à un emprunteur potentiel est dispensée du permis de maison de courtage ou du permis de courtier ou d'agent en hypothèques qu'exige l'article 2 si les conditions suivantes sont réunies :

(a) elle ne fournit au prêteur potentiel que les renseignements prescrits sur l'emprunteur potentiel;

(b) elle fournit à l'emprunteur potentiel, conformément aux règlements, les renseignements prescrits sur la commission ou l'autre rémunération qu'elle reçoit, qu'elle est en droit de recevoir, qu'elle a reçue ou qu'elle est susceptible de recevoir, directement ou indirectement, au titre du renvoi;

(c) elle observe les autres exigences prescrites. 2006, chap. 29, par. 6 (5).

(2) Le paragraphe (1) n'a pas pour effet de porter atteinte au droit de la personne ou de l'entité qui n'a pas de permis de maison de courtage ou de permis de courtier ou d'agent en hypothèques de renvoyer un emprunteur potentiel à un prêteur potentiel sans recevoir de commission ni d'autre rémunération. Règl. de l'Ont. 407/07, par. 1 (2).

Référence : question 41b

Pour les besoins de la DA, une rémunération comprend notamment des honoraires d'intermédiation, des cartes de crédit, des cartes-cadeaux, des billets et des points de récompense.

Profil démographique du consommateur

Cette section vise à mieux comprendre le profil démographique de la clientèle servie par l'industrie du courtage d'hypothèques.

Pour les besoins de la présente section :

• Les consommateurs sont des particuliers emprunteurs (qui ne sont pas des entités), à moins d'avis contraire.

• Les données sont demandées pour les transactions conclues, au cours de la période de déclaration.

Référence : question 43

Pour les besoins de cette question, un revenu variable s'entend d'une source de revenus qui n'est pas garantie ou prévisible, comme une commission, un revenu de placement, une prime et un revenu de travail autonome. Il s'agit du contraire du revenu stable (ou prévisible) tel qu'un salaire, des heures garanties et d'autres sources de revenus garanties.

Veuillez inclure les emprunteurs ayant un mélange de sources de revenus variables et stables (p. ex. base + commission, heures supplémentaires). Pour clarifier davantage, si l'opération comprend un revenu variable, ce dernier devrait être pris en compte même s'il ne représente qu'une fraction du revenu admissible total.

Référence : question 44

Une procuration est un document légal qui confère à une personne le pouvoir de prendre des décisions pour le compte d'un client concernant ses finances et (ou) ses soins personnels.

Attestation

Pour soumettre la DA, toutes les sections doivent être entièrement remplies.

Un astérisque rouge (*) dans la barre de navigation à gauche signifie que cette section de la DA est incomplète.

RAPPEL : Avant de soumettre la déclaration, il convient de s'assurer que le courtier principal a examiné avec soin l'exactitude de toutes les réponses. La DA doit être soumise par le courtier principal. Une fois la DA soumise, plus aucune modification ne peut être apportée.