



Vous êtes ici: [Accueil](#) > [Courtier en hypothèques](#) > [Déclaration annuelle](#) > 2017 Déclaration annuelle Maisons de courtage et administrateurs d'hypothèques  [IMPRIMER](#)

L'ARSF est en train de revoir toutes les directives de réglementation de la CSFO, y compris, mais sans s'y limiter, les formulaires, les lignes directrices et les FAQ.

Les directives de réglementation existantes resteront en vigueur jusqu'à ce que l'ARSF en publie de nouvelles.

Suivez la CSFO dans les médias sociaux



À propos des courtiers en hypothèques >

Respecter la Loi et ses règlements >

Consultations et projets de loi >

Éducation >

## 2017 Déclaration annuelle Maisons de courtage et administrateurs d'hypothèques

### Table des matières

- [Sommaire](#)
- [Principales constatations](#)
- [Constatations détaillées – maisons de courtage d'hypothèques](#)
  - [Assurance-responsabilité civile professionnelle](#)
  - [Supervision des activités](#)
  - [Activités de courtage](#)
  - [Sources de prêt et volume d'hypothèques](#)
    - [Sociétés de placement hypothécaire](#)
    - [Prêteurs privés](#)
  - [Prêts hypothécaires à risque](#)
  - [Prêts hypothécaires consortiaux](#)
  - [Rémunération](#)
  - [Aiguillages](#)
  - [Fraude hypothécaire](#)
- [Constatations détaillées – administrateurs d'hypothèques](#)
  - [Assurance responsabilité civile professionnelle et garanties financières](#)
  - [Comptes en fiducie](#)

Délivrance de permis >

Mesures d'application >

Publications et ressources >

Carrières >

Explorez la CSFO

Contactez la CSFO >

 **Avis d'interruption du service en ligne**

Prière de consulter notre [calendrier des interruptions](#) prévues du service pour de plus amples détails.

- [Supervision des activités](#)
- [Rémunération](#)

- [Conclusion](#)

## Sommaire

### Introduction

La Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) est un organisme de réglementation qui relève du ministre des Finances et qui a été créé par la *Loi de 1997 sur la Commission des services financiers de l'Ontario*. Le mandat de la CSFO, défini par la loi, consiste à fournir des services de réglementation afin de protéger l'intérêt public et d'accroître la confiance du public dans les secteurs qu'elle régleme. La CSFO supervise le secteur de l'assurance, les régimes de retraite, les courtiers en prêts hypothécaires, les credit unions et les caisses populaires, les coopératives, les corporations et les sociétés de prêt et de fiducie, ainsi que les fournisseurs de services qui facturent les assureurs automobiles relativement aux demandes d'indemnités d'accident légales.

En vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (LMCPHAH), l'ensemble des maisons de courtage et des administrateurs d'hypothèques titulaires d'un permis auprès de la CSFO doivent déposer une déclaration annuelle (DA) auprès de la CSFO avant le 31 mars chaque année. La CSFO peut prendre des mesures d'application de la loi envers les maisons de courtage ou les administrateurs d'hypothèques qui ne déposent pas la DA avant la date limite.

Le présent rapport résume les renseignements fournis dans la DA de 2017 par les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques titulaires d'un permis au cours de cette année civile. On y trouve les réponses de 1 197 maisons de courtage d'hypothèques et de 181 administrateurs d'hypothèques, représentant un taux de réponse de 97 % et de 95,3 % des maisons de courtage et des administrateurs d'hypothèques, respectivement. Les 3 % des maisons de courtage d'hypothèques et les 4,7 % des administrateurs d'hypothèques restants n'ont pas déposé de DA. La CSFO a émis des avertissements ou pris des mesures d'application de la loi à l'égard de 66 maisons de courtage et de 20 administrateurs d'hypothèques pour avoir déposé la DA en retard ou ne pas en avoir déposé pour l'année 2017. Ces mesures d'application de la loi comportaient la suspension ou la révocation du permis ou une sanction administrative pécuniaire. Dans le cas de manquements répétés, la CSFO adopte une approche progressive en matière d'application de la loi.

### À propos de la DA

La DA sert à recueillir auprès des maisons de courtage et des administrateurs d'hypothèques des renseignements sur leurs pratiques commerciales et leurs contrôles internes. La CSFO utilise ces renseignements pour faire le suivi de la conformité de l'industrie avec la loi dans le cadre de son mandat de protection des consommateurs. Selon ce qu'elle constate, la CSFO peut signaler une entité aux fins d'examen. La CSFO peut aussi prendre des mesures d'application de la loi, au besoin.

Après avoir consulté les intervenants du secteur, on a ajouté de nouvelles questions à la DA 2017 et on

en a modifié certaines, afin de recueillir des renseignements supplémentaires concernant le secteur du courtage d'hypothèques pour ainsi faciliter la compréhension du marché par la CSFO et protéger davantage les consommateurs. Les modifications importantes comprennent une question à développement concernant les types de prêteurs auprès desquels les maisons de courtage ont exercé des activités et des changements à la déclaration visant les prêts hypothécaires consortiaux.

Bien que la DA 2017 contienne un certain nombre de questions sur divers sujets, le présent rapport porte principalement sur huit sujets particuliers concernant les maisons de courtage d'hypothèques :

- Assurance responsabilité civile professionnelle
- Supervision des activités
- Activités de courtage
- Sources de prêt et types de prêteurs
- Prêts hypothécaires consortiaux non admissibles
- Rémunérations
- Aiguillages
- Fraude

Le présent rapport met aussi l'accent sur quatre sujets particuliers pour les administrateurs d'hypothèques :

- Assurance responsabilité civile professionnelle/garanties financières
- Comptes en fiducie
- Supervision des activités
- Rémunérations

Ces sujets sont importants puisqu'ils correspondent à des exigences précises de la loi ou posent des risques possibles pour le secteur.

## Principales constatations

### Principales constatations pour les maisons de courtage d'hypothèques

- En 2017, les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir financé des prêts hypothécaires pour un montant de 132,2 milliards de dollars, un léger repli par rapport au montant de 132,5 milliards de dollars déclaré en 2016.
  - À l'exclusion des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles<sup>1</sup>, les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir financé des prêts hypothécaires pour un

montant de 126,3 milliards de dollars.

- Les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir financé des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles pour un montant de 5,9 milliards de dollars<sup>2</sup>.
- Le nombre de courtiers en hypothèques a augmenté de 5,5 % (142), passant de 2 561 en 2016 à 2 703 en 2017.
- Le nombre d'agents en hypothèques a augmenté de 11 % (1 243), passant de 11 267 en 2016 à 12 510 en 2017.
- Plus de 99 % des maisons de courtage (1 191) ont déclaré avoir souscrit l'assurance responsabilité civile professionnelle exigée.
- Environ 39 % des courtiers et des agents en hypothèques ont travaillé dans le secteur à temps partiel; plus précisément, 31 % des courtiers en hypothèques (834) et 41 % des agents en hypothèques.
- Trente-six pour cent des maisons de courtage d'hypothèques en Ontario (756) n'avaient pas de courtier en hypothèques autorisé affecté à la supervision.
- Les banques constituent la principale source de financement hypothécaire avec un total de 125 534 prêts hypothécaires évalués à 50,3 milliards de dollars.
- Le recours aux sociétés de placement hypothécaire a continué d'augmenter. En 2017, le nombre de maisons de courtage d'hypothèques ayant déclaré avoir recours aux sociétés de placement hypothécaire en tant que prêteurs a augmenté de 13,8 %, passant de 247 en 2016 à 281 en 2017.
- Huit pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (97) ont déclaré être aussi titulaires d'un permis d'administrateur d'hypothèques.

#### Principales constatations pour les administrateurs d'hypothèques

- En 2017, les administrateurs d'hypothèques ont déclaré avoir exercé des activités d'administration des prêts hypothécaires pour un montant de 249 milliards de dollars, une hausse de 7,5 % par rapport au montant de 231,3 milliards de dollars déclaré en 2016.
- Le nombre d'administrateurs d'hypothèques a augmenté de 10 %, passant de 164 en 2016 à 181 en 2017.
- Neuf pour cent des administrateurs d'hypothèques (17) ont déclaré ne pas avoir de compte en fiducie.
- Huit administrateurs d'hypothèques n'ont pas maintenu intacte la garantie financière consistant

en un fonds de roulement au niveau requis de 25 000 \$ en tout temps au cours de l'année, comme il est exigé.

- En 2017, le nombre et la valeur des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles administrés par des administrateurs d'hypothèques s'élevaient à 9,1 milliards de dollars.

## Constatations détaillées – maisons de courtage d'hypothèques

### Assurance responsabilité civile professionnelle

En vertu de la LMCPHAH, chaque maison de courtage d'hypothèques doit avoir une assurance responsabilité civile professionnelle, notamment une garantie risques annexes en cas de sinistre causé par des actes frauduleux, pour protéger la maison de courtage, les courtiers et les agents en hypothèques en ce qui a trait aux actes découlant du courtage d'hypothèques, des opérations hypothécaires et des prêts hypothécaires (dont la négligence, les fausses déclarations ou la fraude). La couverture doit s'élever à au moins 500 000 \$ par événement et à au moins 1 million de dollars en ce qui concerne tous les événements pouvant survenir pendant une année donnée, et elle doit être fournie par un assureur approuvé par la CSFO.

En 2017, les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré ce qui suit :

- Quatre-vingt-dix-neuf pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (1 191) ont déclaré avoir souscrit les couvertures minimales exigées d'assurance responsabilité civile professionnelle.
- Plus de quatre pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (54) ont déclaré que leur police d'assurance responsabilité civile professionnelle était échue.
- Six maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré que leur assurance responsabilité civile professionnelle offrait moins que la couverture minimale exigée de 500 000 \$ par événement.
- Six maisons de courtage d'hypothèques ont signalé ne pas avoir la couverture d'assurance responsabilité civile professionnelle exigée de 1 million de dollars pour tous les événements pouvant survenir pendant une année donnée.
- Vingt et un pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (246) ont déclaré avoir une couverture de plus de deux millions de dollars pour tous les événements pouvant survenir pendant une année donnée.
- Deux pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (22) ont reçu un total de 31 réclamations d'assurance-responsabilité civile professionnelle à l'encontre des maisons de courtage elles-mêmes ou de leurs courtiers ou agents.
- Les assureurs ont réglé 8 demandes déposées contre des maisons de courtage d'hypothèques et 11 demandes déposées contre des courtiers et agents en hypothèques. Certaines des demandes réglées portaient sur des questions comme des erreurs de calcul du montant des intérêts et de

la pénalité et des retards en matière de clôture ou de financement.

### Supervision des activités

Les maisons de courtage d'hypothèques sont tenues d'organiser leurs activités de façon à permettre une supervision appropriée de leurs courtiers et agents en hypothèques, afin de s'assurer qu'ils se conforment à toutes les exigences de la loi.

- Quatre-vingt-quinze pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (1 138) ont déclaré que leur siège social se trouvait en Ontario, alors que les sièges sociaux restants se trouvaient principalement en Colombie-Britannique et en Alberta.
- Parmi les maisons de courtage d'hypothèques dont le siège social se trouve en Ontario, 46 % (522) ont déclaré que leur siège social se trouvait dans la région du grand Toronto et 37 % (420), dans le Centre de l'Ontario.
- Les bureaux de 15 % des maisons de courtage d'hypothèques (322) se trouvaient à plus de 100 kilomètres du lieu de travail principal de leur courtier principal.
- Moins de 2 % des maisons de courtage d'hypothèques (18) ont signalé à la CSFO, par l'entremise du portail en ligne Liaison Permis, le nom d'un courtier ou d'un agent en hypothèques congédié pour motif valable.
- Sept pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (82) ont déclaré que leur courtier principal n'avait pas passé en revue leurs politiques et procédures internes, aux termes du paragraphe 3 (1) du Règlement de l'Ontario 410/07, afin de s'assurer qu'elles sont conformes aux exigences actuelles de la LMCPHAH.

La CSFO s'attend à ce que les courtiers principaux s'acquittent de leur obligation consistant à s'assurer que chacun des courtiers et des agents en hypothèques de leur maison de courtage d'hypothèques est autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires au nom de la maison de courtage, qu'il se conforme aux exigences de la LMCPHAH et qu'il reçoit une supervision adéquate.

Les courtiers principaux sont également tenus de vérifier régulièrement les règles et méthodes de leur maison de courtage d'hypothèques, de les mettre à jour conformément aux modifications apportées aux lois ou aux nouvelles conditions du marché ou de remédier aux lacunes relevées lors des vérifications et du traitement des plaintes.

En outre, conformément au paragraphe 43 (3) du Règlement de l'Ontario 188/08, une maison de courtage d'hypothèques doit aviser le surintendant des services financiers immédiatement, si elle croit qu'un courtier ou un agent n'est pas apte à être titulaire d'un permis en vertu de la LMCPHAH.

### Activités de courtage

La CSFO a constaté les tendances suivantes pour les maisons de courtage en hypothèques qui étaient

titulaires de permis, mais qui n'avaient conclu aucune activité hypothécaire :

- Le nombre de maisons de courtage d'hypothèques qui ont déclaré s'adonner à des activités de courtage hypothécaire, mais n'avoir conclu aucune transaction hypothécaire, a augmenté de 2 %, passant de 128 en 2016 à 131 en 2017.
- Le nombre de maisons de courtage qui ont déclaré que leur activité principale n'était pas le courtage hypothécaire et qu'elles n'avaient conclu aucune transaction hypothécaire a connu une baisse de 2 %, passant de 137 en 2016 à 134 en 2017.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent indiquer dans la DA les autres permis qu'elles détiennent dans d'autres secteurs. À noter que 41 % (495) d'entre elles ont déclaré détenir aussi un permis dans le secteur immobilier.

- Cinquante-cinq pour cent (270) des maisons de courtage ont déclaré qu'elles-mêmes ou leurs personnes/entités liées étaient également autorisées à offrir des services de courtage immobilier.
- Quarante-cinq pour cent (225) des maisons de courtage ont déclaré qu'elles-mêmes ou leurs personnes/entités liées détenaient aussi un permis permettant d'exercer des activités dans le secteur immobilier.

### Sources de prêt et volume d'hypothèques

Les données de la DA 2017 ont révélé ce qui suit à propos des sources de prêt et du volume d'hypothèques en Ontario :

- Le nombre total de prêts hypothécaires financés a diminué de 5,6 %, passant de 340 527 en 2016 à 321 348.
- Le montant total des prêts hypothécaires financés a légèrement diminué, passant de 132,5 milliards de dollars en 2016 à 132,2 milliards de dollars.
- À l'exclusion des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles, les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir financé 318 934 prêts hypothécaires évalués à 126,3 milliards de dollars.
- Les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir financé 2 414 prêts hypothécaires consortiaux non admissibles évalués à 5,9 milliards de dollars<sup>3</sup>.
- À l'exclusion des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles, les banques sont les principaux prêteurs avec 40 % du montant total des prêts hypothécaires financés (50,2 milliards de dollars) et 39 % du volume total des prêts hypothécaires financés (125 534).

À l'exclusion des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles, au cours de la période de déclaration de 2017, les sociétés de placement hypothécaire ont réalisé environ 3,3 % du montant total (4,2 milliards de dollars) de l'ensemble des opérations hypothécaires déclarées par les maisons de courtage d'hypothèques.

Le nombre de maisons de courtage d'hypothèques ayant déclaré avoir recours aux sociétés de placement hypothécaire en tant que prêteurs a augmenté de 13,8 %, passant de 247 en 2016 à 281 en 2017.

Au cours de la même période, alors que le nombre de prêts hypothécaires financés par des sociétés de placement hypothécaire a augmenté de 8,2 % (597), le montant total a diminué de 5,5 %, passant de 4,4 milliards de dollars en 2016 à 4,2 milliards de dollars.

En outre, 5 % des maisons de courtage d'hypothèques (63) ont déclaré que leur courtier, administrateur ou directeur principal détenait aussi un titre de participation dans une société de placement hypothécaire. De ces maisons de courtage, aucune n'a déclaré que cette personne occupait une fonction de gestion au sein de la société de placement hypothécaire.

#### Prêteurs privés

À l'exclusion des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles, au cours de la période de déclaration de 2017, les prêts hypothécaires financés au privé représentaient environ 8,3 % du montant total (10,6 milliards de dollars) de l'ensemble des opérations hypothécaires déclarées par les maisons de courtage d'hypothèques.

Entre 2016 et 2017, le nombre des opérations privées relatives aux prêts hypothécaires a diminué de 1,5 % (324), mais le montant total a augmenté de 24 % (2 milliards de dollars).

Bien que les prêteurs privés continuent de détenir une part relativement faible du marché, la CSFO a observé que leur nombre a augmenté au cours des dernières années. La CSFO continuera de surveiller leur taux de croissance, les ventes et les pratiques de prêt, et tout changement dans la part de marché. La CSFO rappelle aux maisons de courtage, aux courtiers et aux agents qu'ils sont tenus de se conformer entièrement aux exigences de la LMCPHAA. Cela comprend divulguer tout conflit d'intérêts réel ou potentiel lié à un prêt hypothécaire ou à une opération hypothécaire que la maison de courtage propose à un emprunteur, à un prêteur ou à un investisseur.

#### Prêts hypothécaires à risque

À l'exclusion des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles, au cours de la période de déclaration de 2017, les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir financé 26 390 prêts hypothécaires à risque, pour un montant total de 7,7 milliards de dollars, soit 6 % de la totalité des prêts hypothécaires financés.

Entre 2016 et 2017, les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré une diminution de 6,2 % du nombre de prêts hypothécaires à risque (1 748) et de 6,5 % du montant total des prêts hypothécaires à risque (5,3 millions de dollars)<sup>4</sup>.

#### Prêts hypothécaires consortiaux

En 2017, la CSFO a modifié la DA afin d'y inclure une question pour obtenir des renseignements des



maisons de courtage concernant les prêts hypothécaires consortiaux non admissibles<sup>5,6</sup>.

Au cours de la période de déclaration de 2017, 5 % des maisons de courtage d'hypothèques (60) ont déclaré avoir financé 2 414 prêts hypothécaires consortiaux non admissibles, ce qui représente environ 4,5 % (5,9 milliards de dollars) du montant total de l'ensemble des opérations hypothécaires déclarées pour cette année.

Le premier quart des maisons de courtage (15) ayant consenti des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles ont financé 88 % (5,2 milliards de dollars) de tous les prêts hypothécaires consortiaux non admissibles par montant en dollars.

En outre, 10 % des maisons de courtage (6) ont déclaré ne consentir que des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles, et elles ont financé 19,5 % (1,15 milliard de dollars) de la totalité de ceux-ci.

### Rémunération

La DA 2017 a recueilli des données sur les rémunérations et incitatifs non pécuniaires que les maisons de courtage d'hypothèques ont reçus des prêteurs ou versés à des tiers pour des recommandations.

La CSFO a constaté ce qui suit :

- Vingt et un pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (248) ont accepté une rémunération non pécuniaire des prêteurs. Les points de récompense, les voyages, les cadeaux et les billets de spectacle étaient les formes de rémunération non pécuniaire les plus répandues.
- Moins de 4 % des maisons de courtage d'hypothèques (42) ont offert des cartes de crédit ou des cartes-cadeaux en guise de rémunération pour des recommandations.
- Trente-sept pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (446) ont conclu des ententes conditionnelles de commission ou de paiement avec des prêteurs.

La CSFO rappelle aux maisons de courtage, aux courtiers et aux agents qu'ils sont tenus de se conformer entièrement au paragraphe 5 (2) du Règlement de l'Ontario 187/08 et au paragraphe 45 (1) du Règlement de l'Ontario 188/08, en divulguant adéquatement les incitatifs non pécuniaires reçus.

### Aiguillages

En 2017, la CSFO a ajouté des nouvelles questions à la DA concernant les aiguillages vers d'autres maisons de courtage, notamment les maisons de courtage immobilier, et la rémunération pour les aiguillages fournis par une maison de courtage.

Les réponses montrent ce qui suit :

- Neuf pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (111) ont déclaré avoir effectué au total 900 aiguillages vers d'autres maisons de courtage.

Plus de 10 % des maisons de courtage d'hypothèques (126) ont reçu 8 417 aiguillages au total.

#### Aiguillages simples

Des 8 417 aiguillages que les maisons de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir reçus, 87 % (7 310) consistaient en de simples aiguillages effectués par une personne ou une entité ne détenant pas de permis en vertu de la LMCPHAH. Au total, les maisons de courtage d'hypothèques ont versé 3,7 millions de dollars en commission pour des aiguillages simples, une moyenne de 512 \$ pour chaque aiguillage simple.

Bien que le versement de commissions à des personnes ou à des entités fournissant des aiguillages simples soit permis, la CSFO rappelle aux maisons de courtage, aux courtiers et aux agents que s'ils versent ou reçoivent des commissions d'aiguillage dans le cadre de leurs activités, ils doivent se conformer entièrement aux paragraphes 44 (1) et (2) du *Règlement de l'Ontario 188/08* et aux articles 1 et 2 du *Règlement de l'Ontario 410/07*.

#### Fraude hypothécaire

Il était demandé aux maisons de courtage d'hypothèques si elles-mêmes ou des prêteurs avaient refusé de procéder à une opération hypothécaire parce qu'ils avaient été informés d'une fraude ou qu'ils avaient des raisons de soupçonner une fraude.

- En 2017, 4,3 % des maisons de courtage d'hypothèques (52) ont déclaré avoir refusé de procéder à une opération hypothécaire parce qu'elles avaient été informées d'une fraude ou qu'elles avaient des raisons de soupçonner une fraude.
  - Cinquante pour cent des maisons de courtage d'hypothèques (26) ayant déclaré avoir soupçonné une fraude ont indiqué que les pièces justificatives concernant le revenu et l'emploi étaient la raison principale pour laquelle elles avaient refusé de procéder à une opération hypothécaire.
  - Les maisons de courtage d'hypothèques ont indiqué avoir refusé de procéder à une opération hypothécaire en raison des imprécisions d'un client ou des demandes expresses d'un client pour l'aider à commettre une fraude.
- En 2017, 2,2 % des maisons de courtage d'hypothèques (26) ont déclaré qu'un prêteur avait refusé de procéder à une opération hypothécaire parce qu'il avait été informé d'une fraude ou qu'il avait des raisons de soupçonner une fraude.
- Les maisons de courtage ont déclaré que les prêteurs ayant refusé de procéder à une opération hypothécaire en raison d'un soupçon de fraude n'avaient pas fourni de justifications.

La CSFO rappelle aux maisons de courtage et aux administrateurs d'hypothèques qu'ils ont l'obligation de prendre des mesures pour détecter et prévenir la fraude. La LMCPHAH interdit aux maisons de courtage d'hypothèques, aux administrateurs d'hypothèques, aux courtiers et aux agents en hypothèques d'agir ou d'omettre de faire quoi que ce soit dans des circonstances où ils devraient savoir qu'ils facilitent la commission d'un acte malhonnête, frauduleux ou criminel ou une conduite illégale.

## Constatations détaillées – administrateurs d'hypothèques

### Assurance responsabilité civile professionnelle et garanties financières

Dans l'ensemble, les administrateurs d'hypothèques ont fait état d'un niveau de conformité élevé avec les exigences en matière d'assurance responsabilité civile professionnelle et de garanties financières.

Selon la loi, les administrateurs d'hypothèques doivent avoir une assurance responsabilité civile professionnelle d'une compagnie d'assurance approuvée par la CSFO. Cette assurance doit couvrir toute demande de règlement pouvant découler des activités d'administration des prêts hypothécaires (notamment la négligence ou la fraude).

Les administrateurs d'hypothèques doivent aussi maintenir un fonds de garantie financière de 25 000 \$ en tout temps.

- Un administrateur d'hypothèques a déclaré qu'il avait fait l'objet de demandes de règlements d'assurance responsabilité civile professionnelle, d'accusations, de suspension de permis ou d'amendes impayées.
- Huit administrateurs d'hypothèques n'ont pas maintenu intact le fonds de roulement minimum de 25 000 \$ en tout temps au cours de l'année

### Comptes en fiducie

Les administrateurs d'hypothèques doivent maintenir un compte en fiducie pour conserver les fonds reçus d'un emprunteur ou d'un prêteur relativement à l'administration d'un prêt hypothécaire.

- Plus de 9 % des administrateurs d'hypothèques (17) ont déclaré ne pas avoir un compte en fiducie, lequel est nécessaire.
- Vingt-deux pour cent des administrateurs d'hypothèques (40) ont déclaré avoir ouvert un compte en fiducie pendant l'année de déclaration, dont 80 % (32) sans avoir d'abord obtenu l'approbation du surintendant des services financiers.

### Supervision des activités

Les administrateurs d'hypothèques doivent organiser leurs activités, notamment l'emplacement des bureaux, de façon à faciliter la surveillance de leurs effectifs de même que des examens de la CSFO. Cela comprend l'établissement de règles et de méthodes mises à jour régulièrement, afin de s'assurer que l'administrateur d'hypothèques et toute personne agissant en son nom respectent les exigences réglementaires en application de la LMCPHAH.

Les réponses de la DA 2017 montrent ce qui suit :

- Quatre-vingt-dix pour cent des administrateurs d'hypothèques (165) avaient leur siège social en Ontario, alors que les sièges sociaux des autres administrateurs se trouvaient en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba et au Québec.
- Quatre-vingts pour cent des bureaux des administrateurs d'hypothèques (181) étaient situés dans le centre de l'Ontario, 9 % (21) dans le sud-ouest de l'Ontario, 9 % (21) dans l'est de l'Ontario et 2 % (4) dans le nord de l'Ontario.
- Huit pour cent des administrateurs d'hypothèques (14) ayant effectué des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles n'avaient pas de règles et de méthodes établies concernant particulièrement le versement des fonds à l'emprunteur dans le cas d'un prêt hypothécaire consorsial non admissible.
- Vingt-cinq pour cent des administrateurs d'hypothèques (46) ont déclaré s'être adonné à d'autres activités professionnelles dans leurs locaux. Le courtage d'hypothèques, le courtage immobilier, la pratique du droit, la comptabilité et le placement hypothécaire sont des exemples des autres types d'activités réalisées.

### Rémunération

La DA 2017 a permis de recueillir des renseignements concernant les commissions conditionnelles ou les paiements forfaitaires versés à d'autres personnes ou entités par les administrateurs d'hypothèques concernant l'administration d'un prêt hypothécaire.

- Sept pour cent des administrateurs d'hypothèques (12) ont déclaré avoir conclu une entente conditionnelle de commission ou de paiement avec une autre personne ou entité.

Aux termes des articles 15, 16 et 17 du Règlement de l'Ontario 189/08, les administrateurs d'hypothèques doivent informer, par écrit et en bonne et due forme, un prêteur ou un investisseur des paiements versés à des tiers en lien avec l'administration d'un prêt hypothécaire.

### Conclusion

La CSFO se sert des données recueillies dans la DA pour orienter les mesures de protection des consommateurs.

La CSFO s'engage à l'égard de la protection des consommateurs et prend des mesures réglementaires en cas de preuve de non-conformité. Les mesures réglementaires peuvent aller de la lettre d'avertissement jusqu'à la révocation du permis et la poursuite, en passant par la sanction administrative pécuniaire. Les décisions réglementaires de la CSFO sont fondées sur les faits et circonstances de chaque cas.

L'ensemble des maisons de courtage et administrateurs d'hypothèques sont tenus de respecter les exigences de la LMCPHAH. La CSFO invite les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques à visiter [la section Courtiers en hypothèques sur le site Web de la CSFO](#), afin d'en apprendre davantage sur leurs obligations juridiques.

Pour obtenir des précisions sur les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques, veuillez consulter le document d'accompagnement : [Annexe à la déclaration annuelle 2017 – Sommaire des réponses des maisons de courtage et des administrateurs d'hypothèques.](#)

Notes :

<sup>1</sup> Selon la DA 2017, les maisons de courtage d'hypothèques devaient déclarer le volume et la valeur en dollars des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles séparément des autres opérations hypothécaires.

<sup>2</sup> La définition du terme « prêt hypothécaire admissible », utilisée aux fins de la période couverte par la DA 2017, était fondée sur la définition proposée à ce moment. La définition a été révisée lorsque les modifications au Règlement de l'Ontario 188/08 – Maisons de courtage : Normes d'exercice sont entrées en vigueur le 1er juillet 2018. Un prêt hypothécaire consorsial non admissible est un prêt hypothécaire consorsial qui ne respecte pas les exigences correspondant à un prêt hypothécaire consorsial admissible.

<sup>3</sup> Selon la DA 2017, les maisons de courtage d'hypothèques devaient déclarer le volume et la valeur en dollars des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles séparément des autres opérations hypothécaires.

<sup>4</sup> La définition du terme *prêt hypothécaire à risque* dans la DA 2017 a été modifiée pour inclure l'emprunteur individuel ayant une cote de crédit moyenne de 600 points ou moins.

<sup>5</sup> Selon la DA 2017, les maisons de courtage d'hypothèques devaient déclarer le volume et la valeur en dollars des prêts hypothécaires consortiaux non admissibles séparément des autres opérations hypothécaires.

<sup>6</sup> La définition du terme « prêt hypothécaire admissible », utilisée aux fins de la période couverte par la DA 2017, était fondée sur la définition proposée à ce moment. La définition a été révisée lorsque les modifications au Règlement de l'Ontario 188/08 – Maisons de courtage : Normes d'exercice sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Un prêt hypothécaire consorsial non admissible est un prêt hypothécaire consorsial qui ne respecte pas les exigences correspondant à un prêt hypothécaire consorsial admissible.