

FINANCIAL AND
CONSUMER SERVICES
COMMISSION

regulation • education • protection



COMMISSION DES SERVICES
FINANCIERS ET DES SERVICES
AUX CONSOMMATEURS

réglementation • éducation • protection

Ligne directrice relative à la RÈGLE MB-001
Délivrance de permis et obligations continues des
courtiers en hypothèques

Table des matières

PARTIE 1 : Questions d'ordre préliminaire	1
Prêteur	1
Obligation de détenir une licence.....	1
Dispenses	2
Renvois simples.....	2
PARTIE 2 : Délivrance de licence	3
Évaluation de l'aptitude à être titulaire d'une licence	3
Aptitude à être titulaire d'une licence.....	3
Vérification du casier judiciaire.....	3
Expérience pertinente dans le secteur du courtage d'hypothèques.....	4
Programmes de formation approuvés.....	4
Programmes de formation continue approuvés.....	5
Suspension de la licence	5
Besoins en fonds de roulement	5
Assurance erreurs et omissions	5
PARTIE 3 : Courtage d'hypothèques – Exigences de conformité	5
Courtier principal	5
Devoir de la maison de courtage d'hypothèques d'identifier l'emprunteur, le prêteur et l'investisseur privé	6
Obligation relative aux opérations illégales.....	7
Obligation relative à l'exactitude de la demande d'hypothèque	7
Généralités sur la communication de renseignements	8
Communication de renseignements à l'emprunteur.....	9
Communication de renseignements aux investisseurs privés.....	9
Versement anticipé des honoraires.....	9
Politiques et procédures.....	9
PARTIE 4 : Administrateurs d'hypothèques	10
Administrateur principal	10
Communication de renseignements aux investisseurs privés.....	11
Obligation relative aux opérations illégales.....	11
PARTIE 5 : Tenue des dossiers	11
Généralités sur la tenue des dossiers	11
PARTIE 6 : Biens fiduciaires	12
Conciliation mensuelle.....	12

PARTIE 7 : Obligations annuelles de dépôt	12
États financiers annuels	12
PARTIE 8 : Publicité et communications	12

Introduction

Ces lignes directrices s'adressent aux acteurs du secteur du courtage hypothécaire au Nouveau-Brunswick et visent à les aider à mieux comprendre la façon dont la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la « Commission ») et le directeur des courtiers en hypothèques (le « directeur ») interpréteront ou exécuteront les dispositions de la Règle MB-001 sur la [délivrance de permis et obligations continues des courtiers en hypothèques](#) (la Règle) et d'autres lois connexes.

Dans cette ligne directrice, toutes les références se rapportent à la Règle et toutes les mentions de la *Loi* se rapportent à la [Loi sur les courtiers en hypothèques](#) (La *Loi*), à moins d'avis contraire.

Ces lignes directrices visent à faciliter l'interprétation seulement et n'a aucun pouvoir légal. Elles devraient être lues en parallèle avec la *Loi* et la Règle. En cas de conflit avec les textes législatifs, la *Loi* et la Règle l'emportent

PARTIE 1 : Questions d'ordre préliminaire

Prêteur

Le terme « prêteur » est utilisé dans l'ensemble de la Règle. Il s'agit d'un terme général utilisé pour décrire tous les types de prêteurs, dont les institutions financières, les compagnies d'assurances, les investisseurs privés et d'autres entités qui prêtent de l'argent, en leur nom ou pour le compte d'une autre personne.

Obligation de détenir une licence

Les courtiers en hypothèques et maisons de courtage et administrateurs d'hypothèques doivent posséder une licence pour exercer leurs activités au Nouveau-Brunswick ainsi que les activités établies aux paragraphes 1(3) et 1(4) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*.

Les courtiers en hypothèques et maisons de courtage et administrateurs d'hypothèques doivent tenir compte de plusieurs facteurs pour déterminer si le type d'activité qu'ils exercent s'inscrit parmi celles visées aux paragraphes 1(3) et 1(4) de la *Loi*, notamment :

- être rémunéré ou recevoir une contrepartie ou s'y attendre;
- faire de la sollicitation directe ou indirecte;
- exercer des activités qui s'apparentent à celles d'un détenteur de licence, comme prélever de l'information qui se trouverait dans une demande de prêt hypothécaire;
- mener l'activité à répétition, régulièrement ou continuellement;
- que l'activité soit accessoire à d'autres activités ou fasse partie des activités principales d'un particulier ou d'une maison de courtage;
- qu'elle ait un lien avec le Nouveau-Brunswick (emplacement de l'emprunteur, de l'investisseur privé ou du bien).

Le directeur examinera le type d'activité exercée et si elle est menée dans un but professionnel afin de déterminer si la personne doit avoir une licence ou non.

De plus amples renseignements sur les dispenses sont fournis à la section « Dispenses » ci-après.

Les maisons de courtage d'hypothèques qui agissent en tant que « courtiers en crédit » en vertu de la [Loi sur la communication du coût du crédit](#) doivent également être enregistrées en tant que courtiers en crédit en vertu de l'article 6 de ladite *Loi*.

Dispenses

La Règle contient des dispenses à la *Loi* dans sa totalité et prévoit aussi des dispenses aux exigences relatives au titulaire d'une licence prévues par la *Loi*.

L'article 2 de la Règle prévoit une dispense de la *Loi* pour les institutions financières et les compagnies d'assurances qui exercent les activités visées aux paragraphes 1(3) et 1(4) de la *Loi*. Les institutions financières ou compagnies d'assurances qui font le courtage ou l'administration de prêts hypothécaires peuvent se prévaloir de cette dispense pour promouvoir leurs propres produits et services.

L'alinéa 2c) prévoit une dispense de la *Loi* pour un administrateur, un dirigeant ou un employé d'une institution financière ou d'une compagnie d'assurances. Ils ne peuvent toutefois pas invoquer cette dispense s'ils font la promotion de produits ou services d'un tiers ou s'ils agissent au nom d'une autre personne. La dispense pour les compagnies d'assurances vise également les agents d'une compagnie d'assurances qui possèdent une licence, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une personne morale, pour autoriser l'utilisation de sociétés professionnelles. Un agent titulaire de licence d'une compagnie d'assurances qui est une société professionnelle peut se prévaloir de cette dispense.

L'alinéa 2d) établit une dispense à la *Loi* pour les personnes inscrites en vertu de la *Loi sur les valeurs mobilières* du Nouveau-Brunswick ou d'autres lois canadiennes sur les valeurs mobilières. Quiconque exerce des activités décrites aux paragraphes 1(3) et 1(4) de la *Loi* relativement à un prêt consortial (un prêt hypothécaire où deux particuliers ou personnes morales ou plus participent, directement ou indirectement, en tant que prêteurs à l'obligation établie par le prêt hypothécaire) doit respecter les exigences liées aux valeurs mobilières.

Il est important de noter que les personnes inscrites aux valeurs mobilières qui n'exercent habituellement pas le courtage d'hypothèques dans le cadre des activités prévues et réglementées par leur licence de valeurs mobilières ne peuvent invoquer cette dispense. Par exemple, un courtier en régimes de bourse d'études inscrit n'exerce pas normalement le courtage ou l'administration d'hypothèques dans l'exercice des activités réglementées pour lesquelles il est inscrit, et ne peut donc invoquer cette dispense s'il exerce les activités visées aux paragraphes 1(3) et 1(4) de la *Loi*.

Renvois simples

Lorsque seuls des renseignements de base sont fournis à un prêteur éventuel, comme le nom et des coordonnées d'un emprunteur éventuel, nul besoin que la personne qui les communique possède une licence. Toutefois, lorsqu'on fait un renvoi à des fins de profit (des honoraires ou autre rémunération), le montant ou la nature du profit doivent être divulgués à l'emprunteur avant de passer aux services de courtage d'hypothèques. Si le montant exact des honoraires est inconnu, une évaluation raisonnable doit alors être fournie.

La création de listes de clients potentiels ou de renvois qui comportent davantage que le nom et les coordonnées ne s'inscrit pas dans cette dispense. Les particuliers ou sociétés qui reçoivent des demandes de prêts hypothécaires ou qui font la présélection de renvois possibles à des maisons de courtage sont tenus d'obtenir une licence.

La divulgation devrait idéalement être faite au moment où l'emprunteur potentiel accède aux services du courtier en hypothèques. Les droits de renvois versés par une maison de courtage doivent également être divulgués à l'emprunteur au moins deux jours avant que l'hypothèque n'entre en vigueur et le montant exact des droits doit aussi être divulgué à ce moment.

PARTIE 2 : Délivrance de licence

Évaluation de l'aptitude à être titulaire d'une licence

Trois critères fondamentaux sont utilisés pour évaluer si une personne est apte à obtenir une licence ou à la conserver :

- **Compétence professionnelle** : La personne doit respecter les exigences en matière de formation et d'expérience applicables et toute exigence en matière de formation continue.
- **Intégrité** : Les détenteurs de licence doivent agir de façon intègre et honnête; l'intégrité est évaluée dans le processus de demande et au moyen d'examens de la conformité.
- **Solvabilité** : Une personne non solvable ou ayant des antécédents de faillite n'est peut-être pas apte à obtenir une licence.

Il appartient à la maison de courtage ou à l'administrateur d'hypothèques de veiller à la conformité des personnes qui agissent pour son compte. La maison de courtage et l'administrateur d'hypothèques doivent avoir des politiques et des procédures en place qui expliquent en détail les pratiques de conformité normales que doivent suivre tous les employés.

Aptitude à être titulaire d'une licence

Tous les détenteurs de licence doivent maintenir leur aptitude à en être titulaires pour la conserver. Si le directeur détermine qu'un détenteur n'est plus apte à en être titulaire, il peut la suspendre ou la révoquer.

Vérification du casier judiciaire

Les vérifications de casier judiciaire sont une composante de l'évaluation de l'intégrité et de l'honnêteté. Une vérification du casier judiciaire sera menée pour tous les demandeurs au moment de la première demande et un titulaire de licence pourrait être visé par d'autres vérifications à tout moment pendant la durée de validité de sa licence.

Pour toute demande de licence de maison de courtage d'hypothèques, une vérification du casier judiciaire sera réalisée pour :

- chaque administrateur et dirigeant d'une société personne morale;
- chaque partenaire d'une société de personnes;
- le propriétaire d'une entreprise à propriétaire unique.

Pour toute demande de licence d'administrateur d'hypothèques, une vérification du casier judiciaire sera réalisée pour chaque administrateur et dirigeant de la personne morale.

En envoyant une demande de licence, le demandeur et tout dirigeant, administrateur ou partenaire du demandeur sera tenu de fournir une attestation de vérification du casier judiciaire du demandeur par le Centre d'information de la police canadienne ainsi qu'autoriser la collecte de renseignements personnels du demandeur contenus dans des dossiers de police, des dossiers d'autres organismes de réglementation gouvernementaux ou non gouvernementaux et des dossiers de crédit et d'emploi dont le directeur peut avoir besoin pour mener son examen sur le demandeur. En outre les titulaires de licence peuvent être tenus d'autoriser l'accès à ces sources de renseignements à leur sujet afin que le directeur puisse évaluer le maintien de l'aptitude du titulaire de la licence.

Expérience pertinente dans le secteur du courtage d'hypothèques

L'article 4 de la Règle exige que tous les titulaires de licence suivent un programme de formation approuvé ou présentent une attestation d'une combinaison équivalente de compétences et d'expérience dans le secteur. Les employés d'entités fédérales devront également suivre le programme de formation approuvé ou fournir une preuve de formation et d'expérience équivalente dans le secteur.

Un demandeur de licence de courtier en hypothèques devra fournir la preuve d'expérience pertinente dans le secteur du courtage d'hypothèques (au moins 24 mois dans les 36 derniers mois) :

- acquise pendant qu'il était employé par une maison de courtage d'hypothèques ou un administrateur d'hypothèques au Nouveau-Brunswick;
- acquise pendant qu'il était employé par une maison de courtage d'hypothèques titulaire d'une licence au Canada;
- acquise dans des domaines connexes comme les institutions financières ou les compagnies d'assurances sous compétence fédérale.

Les demandeurs qui souhaitent fournir la preuve d'une combinaison équivalente de compétences et d'expérience aux termes de l'alinéa 11(1)d.1) de la *Loi* doivent décrire l'expérience pertinente qui ont acquise dans le secteur du courtage d'hypothèques et préciser dans quelle mesure leur niveau de compétence et leur expérience sont équivalents ou supérieurs au programme de formation approuvé.

Programmes de formation approuvés

La Règle exige que tous les demandeurs de licence de courtier en hypothèques ou d'associé en hypothèques réussissent un programme de formation approuvé. Les alinéas 4(2)d) et 4(3)d) précisent que les demandeurs d'une licence de courtier en hypothèques ou d'associé en hypothèques doit avoir terminé avec succès le programme de formation approuvé dans les trois ans qui précèdent immédiatement la demande. Autrement, le paragraphe 4(5) de la Règle précise qu'un demandeur qui a terminé avec succès un programme de formation approuvé plus de trois ans avant la présentation de sa demande, mais qui a cumulé au moins un an d'expérience pertinente dans le domaine du courtage d'hypothèques dans la période de trois ans qui précède immédiatement la demande peut être admissible à une licence.

Afin d'accorder du temps aux acteurs du secteur pour qu'ils puissent se conformer aux exigences en matière de formation, une disposition de transition est prévue afin de permettre aux demandeurs de licence de courtier en hypothèques ou d'associé en hypothèques d'invoquer la dispense prévue au sous-alinéa 58(1)(ii) et au paragraphe 58(2) de la Règle en entreprenant les démarches pour terminer avec succès un programme de formation approuvé dans les neuf mois qui suivent la date d'entrée en vigueur

de la Règle. Veuillez noter que les titulaires d'une licence qui ne parviennent pas à terminer avec succès le cours exigé dans la période de neuf mois contreviennent à cet engagement, ce qui constitue une infraction à la *Loi*, et courent le risque de perdre leur licence ou de faire l'objet de sanctions.

Programmes de formation continue approuvés

Les exigences de formation continue seront approuvées par le directeur de temps à autre, et tous les titulaires de licence touchés en seront avisés par la Commission.

Suspension de la licence

La Commission peut adresser une demande auprès du [Tribunal](#) si elle a de sérieux doutes quant à l'aptitude d'un titulaire de licence, surtout si ce dernier est accusé d'un crime comme la fraude ou le vol. En vertu de l'article 75 de la *Loi*, une licence peut être suspendue ou restreinte si, à la demande de la Commission, le Tribunal détermine que sa validité n'est plus dans l'intérêt public.

Besoins en fonds de roulement

L'article 7 de la Règle exige que certains titulaires de licence conservent un fonds de roulement minimum. L'obligation de disposer d'un fonds de roulement minimum est imposée seulement aux titulaires de licence qui conservent en fiducie des fonds de leurs clients, c'est-à-dire les maisons de courtage d'hypothèques dont la licence porte une inscription et les administrateurs d'hypothèques. Une maison de courtage d'hypothèques qui ne conserve pas les fonds de ses clients en fiducie n'est pas visée par cette exigence.

Le paragraphe 7(2) de la Règle exige qu'une maison de courtage d'hypothèques dont la licence porte une inscription ou un administrateur d'hypothèques avise le directeur immédiatement si son fonds de roulement est inférieur au montant exigé.

Les sociétés qui doivent conserver un fonds de roulement minimum doivent en connaître la situation en tout temps. La fréquence des calculs du fonds de roulement dépend de nombreux facteurs, dont la taille de la société, la nature de ses activités et la stabilité des composantes de son fonds de roulement.

Assurance erreurs et omissions

Le directeur examinera la couverture d'assurance du demandeur dans le cadre du processus de demande pour confirmer que celui-ci respecte les exigences établies à l'article 8 de la Règle.

Remise de la licence

Une maison de courtage qui transfère ses dossiers à une autre maison de courtage devra s'acquitter des obligations qui lui incombent en vertu de la *Loi*, comme le maintien de la couverture d'assurance sur ses dossiers et la tenue de livres. Une maison de courtage devra confirmer qu'elle s'est acquittée de toutes ses obligations envers sa clientèle avant de remettre sa licence.

PARTIE 3 : Courtage d'hypothèques – Exigences de conformité

Courtier principal

Les responsabilités du courtier principal sont établies aux articles 11 et 12 de la Règle. La conformité à la *Loi* et à la Règle est une responsabilité qui appartient non seulement au courtier principal, mais également à la maison de courtage entière, en plus d'être partie intégrante des activités de courtage d'hypothèques. Tous les membres de la maison de courtage, dont le conseil d'administration, les

partenaires, la direction, les employés et les agents, doivent comprendre les normes de conduite afférentes à leur rôle au sein de la maison de courtage.

Devoir de la maison de courtage d'hypothèques d'identifier l'emprunteur, le prêteur et l'investisseur privé

L'article 13 à la Règle indique qu'une maison de courtage d'hypothèques et ses courtiers et associés doivent confirmer l'identité de chaque emprunteur, prêteur ou investisseur privé. Les étapes qu'une maison de courtage d'hypothèques doit suivre à cette fin dépendront des circonstances. En général, l'identité d'une personne peut être vérifiée au moyen des **originaux** de l'un des documents suivants :

- certificat de naissance canadien;
- permis de conduire valide délivré au Canada;
- passeport canadien valide;
- certificat de citoyenneté canadienne ou certificat de naturalisation;
- carte de résident permanent ou autre document indiquant le statut d'immigration au Canada;
- certificat du statut d'Indien délivré par le gouvernement du Canada;
- autre document du gouvernement semblable.

Si ces pièces ne peuvent être présentées à la maison de courtage d'hypothèques, elle peut avoir recours à un agent aux fins d'identification, à condition que l'agent soit un courtier ou un associé en hypothèques titulaire de licence au Nouveau-Brunswick ou qu'il possède un certificat d'autorisation équivalent d'une autre province ou d'un territoire canadiens.

L'existence d'une personne morale autre qu'une institution financière ou une compagnie d'assurances peut être confirmée et le nom et l'adresse de ses administrateurs peuvent être vérifiés en consultant le certificat de personnalité juridique ou tout autre document qui confirme son existence en tant que personne morale. Pour les personnes morales du Nouveau-Brunswick ou hors province qui font des affaires au Nouveau-Brunswick, un dossier du registre des affaires corporatives de Service Nouveau-Brunswick pour une entité active satisfait généralement à cette exigence.

L'existence d'une institution financière est confirmée au moyen d'une loi du Parlement ou d'un dossier similaire attestant son existence en tant qu'institution financière.

L'existence d'une compagnie d'assurances est confirmée en consultant [la base de données des licences d'assurances](#) des compagnies d'assurances, qui est maintenue en vertu de la *Loi sur les assurances* du Nouveau-Brunswick.

L'existence d'une entité autre qu'une personne morale, une institution financière ou une société d'assurances est confirmée au moyen d'un contrat de société de personnes, de statuts d'association ou d'un document similaire faisant foi de son existence. Pour les sociétés de personnes et appellations commerciales au Nouveau-Brunswick, un dossier du registre des affaires corporatives de Service Nouveau-Brunswick satisfait généralement à cette exigence.

Les dossiers qui confirment l'identité doivent être conservés sous format papier ou électronique et obtenus d'une source publique. Dans certaines circonstances, il pourrait être raisonnable qu'une maison de courtage d'hypothèques se fie à un dossier qui a déjà servi à confirmer l'identité.

Il appartient à la maison de courtage d'hypothèques de déterminer les étapes appropriées pour respecter les exigences de l'article 13 de la Règle et de tenir compte d'autres exigences comme celles des lois sur la lutte contre le blanchiment d'argent. Ces étapes doivent être décrites dans le manuel des politiques et procédures de la maison de courtage d'hypothèques.

Obligation relative aux opérations illégales

L'article 14 de la Règle interdit aux maisons de courtage d'hypothèques d'agir pour une partie si elle a des motifs de croire que le prêt hypothécaire, son renouvellement ou le placement y afférent est illégal. Dans ces circonstances, il pourrait y avoir des indications d'activités illégales comme les suivantes :

- la pièce d'identité fournie pourrait avoir été falsifiée ou altérée;
- l'emprunteur est un emprunteur prête-nom et n'est pas la personne qui fera les versements hypothécaires;
- la valeur du bien semble gonflée ou surévaluée;
- la preuve de revenus fournie semble avoir été gonflée, modifiée ou falsifiée.

La maison de courtage d'hypothèques et ceux qui agissent pour son compte doivent connaître les indications potentielles d'activités illégales et ne doivent pas agir au nom de ceux qui pourraient participer à des activités illégales.

Obligation relative à l'exactitude de la demande d'hypothèque

La maison de courtage d'hypothèques et ceux qui agissent pour son compte sont dans une position unique pour confirmer l'identité de l'emprunteur et déceler des irrégularités dans la demande de prêt hypothécaire. Aux termes de l'article 16 de la Règle, si une maison de courtage d'hypothèques ou quiconque agissant en son nom découvre des irrégularités dans la demande d'hypothèque qui lui donnent des motifs de douter de l'exactitude de l'information fournie, la maison de courtage d'hypothèques doit en aviser le prêteur en conséquence. Par exemple, les maisons de courtage et ceux qui agissent pour leur compte doivent faire preuve de prudence dans des situations où :

- aucun document à l'appui n'est présenté par le demandeur;
- la date de naissance, l'adresse, la signature ou l'orthographe du nom du demandeur ne correspondent pas;
- la photo figurant sur la pièce d'identité fournie ne ressemble pas au demandeur;
- l'adresse fournie est une case postale ou le demandeur ne fournit pas d'adresse;
- les chèques ne sont pas personnalisés;
- le demandeur tente d'éviter qu'on entre en contact avec d'autres parties, comme un conjoint;
- le demandeur refuse une rencontre en personne.

Pour éclaircir tout doute, la maison de courtage d'hypothèques ou ceux qui agissent pour son compte devraient poser davantage de questions, vérifier des pièces d'identité supplémentaires et chercher des signes de modification dans la documentation fournie. Ils devraient également prendre note des explications du demandeur et faire part de leurs réserves au prêteur.

Obligation relative à l'adéquation

L'obligation relative à l'adéquation envers un emprunteur repose sur le principe selon lequel il faut agir dans l'intérêt supérieur du client. Toute recommandation d'un courtier ou d'un associé à l'emprunteur doit tenir compte de la situation de l'emprunteur et elle doit être adaptée à cette situation.

Pour respecter l'obligation relative à l'adéquation, la maison de courtage d'hypothèques et ceux qui agissent pour son compte doivent s'assurer d'avoir assez d'information pour comprendre et évaluer la situation de l'emprunteur, comme l'information suivante :

- **Besoins et objectifs** : Ce prêt hypothécaire répondra-t-il aux besoins présents et continus de l'emprunteur? La situation familiale de l'emprunteur ou son emploi pourraient-ils changer pendant la durée du prêt hypothécaire?
- **Situation financière** : Le prêt hypothécaire est-il abordable pour l'emprunteur?
- **Tolérance au risque** : L'emprunteur peut-il tolérer des versements hypothécaires accrus en raison des fluctuations des taux d'intérêt? La durée convient-elle à l'emprunteur?

Il est également important que les recommandations offertes à l'emprunteur tiennent compte des coûts d'accession à la propriété. On s'assurera ainsi que l'emprunteur est non seulement admissible à un produit hypothécaire, mais aussi qu'il a les moyens d'assumer le prêt. Voici d'autres facteurs à prendre en considération :

- les coûts de chauffage, l'impôt foncier, les coûts d'entretien et les rénovations;
- les autres paiements mensuels, comme les prêts ou les baux pour une voiture, les versements de carte de crédit, les versements de marge de crédit et le remboursement de prêts étudiants.

Généralités sur la communication de renseignements

L'article 83 de la *Loi* exige que les administrateurs d'hypothèques, les maisons de courtage d'hypothèques, les courtiers et les associés présentent l'information de façon claire et concise. Les titulaires de licence doivent communiquer les renseignements de façon claire et éloquente pour que les clients puissent facilement les comprendre. Ces exigences cadrent avec l'obligation de tous les titulaires de licence de transiger avec les clients de façon juste, honnête et de bonne foi, comme l'établit l'article 35 de la *Loi*.

Si une maison de courtage d'hypothèques ou un administrateur d'hypothèques doit obtenir une confirmation écrite pour la communication de renseignements, cette confirmation peut prendre la forme :

- d'une signature manuscrite;
- d'une représentation électronique de la signature manuscrite;
- de données électroniques, dans la mesure où la personne fournit son nom et indique que le nom est présenté en guise de signature pour confirmer le document de communication.

Les maisons de courtage d'hypothèques et administrateurs d'hypothèques doivent divulguer tout conflit d'intérêts qu'ils peuvent avoir par rapport à l'emprunteur ou à l'investisseur privé. Les clients doivent être avisés de tous les conflits d'intérêts qui peuvent toucher les services qu'offre la maison de courtage d'hypothèques ou un administrateur d'hypothèques de sorte qu'ils aient des attentes réalistes relativement aux services offerts. Les exigences de communication précises pour les maisons de courtage d'hypothèques sont établies à l'article 18 de la Règle, et celles pour les administrateurs d'hypothèques le sont à l'article 36.

Communication de renseignements à l'emprunteur

L'article 18 de la Règle prévoit que tous les honoraires versés par l'emprunteur doivent être communiqués avant l'établissement du prêt hypothécaire. Aux termes de l'article 19, la maison de courtage d'hypothèques doit également communiquer à l'emprunteur les honoraires qu'elle reçoit d'autres parties et, aux termes de l'article 20, elle doit communiquer à l'emprunteur les honoraires qu'elle versera à d'autres.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent également respecter les obligations de communication établies dans la *Loi sur la communication du coût du crédit*, y compris la remise du document d'information initial. La communication faite aux emprunteurs prescrite par la *Loi sur la communication du coût du crédit* peut être combinée à celle requise aux termes de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* et de la Règle.

Cliquer [ici](#) pour obtenir un aperçu des exigences relatives à la communication de renseignements à l'emprunteur emprunteur.

Communication de renseignements aux investisseurs privés

L'article 22 de la Règle établit les exigences de communication de renseignements que la maison de courtage d'hypothèques ou ceux qui agissent pour son compte ont envers les investisseurs privés. La communication doit comprendre, entre autres exigences, une déclaration écrite qui explique et décrit les risques importants que comporte le placement hypothécaire qu'elle leur propose. Cette déclaration doit comprendre les risques, les caractéristiques principales, les coûts initiaux et continus et les frais rattachés au placement proposé dans un prêt hypothécaire. La maison de courtage d'hypothèques doit être en mesure de comprendre et d'expliquer à l'investisseur privé les risques, les caractéristiques principales et les coûts du placement proposé dans le prêt hypothécaire qu'il envisage d'effectuer.

Cliquer [ici](#) pour obtenir un aperçu des exigences relatives à la communication de renseignements aux investisseurs privés et un exemple d'un formulaire de communication de l'information.

Versement anticipé des honoraires

Les maisons de courtage d'hypothèques ne peuvent facturer des honoraires à l'avance. L'article 26 de la Règle interdit l'imposition d'honoraires à l'avance. En vertu de l'alinéa 1(3)f) de la *Loi sur la communication du coût du crédit*, les honoraires professionnels découlant des services nécessaires pour confirmer la valeur, l'état, l'emplacement ou la conformité au droit des biens qui doivent servir de sûreté relative à une convention de crédit, ne sont pas considérés comme étant versés à l'avance si la personne qui fournit ces services remet un rapport signé à l'emprunteur et si celui-ci peut remettre le rapport à un tiers.

Politiques et procédures

L'article 27 de la Règle exige des maisons de courtage d'hypothèques qu'elles établissent et mettent en application des politiques et procédures qui établissent un système de contrôle et de supervision. L'article 42 renferme des exigences semblables pour les administrateurs d'hypothèques. Un système de contrôle et de supervision est un mécanisme destiné à assurer l'application des lois qui :

- garantit que la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques et les personnes qui agissent pour leur compte respectent les lois sur le courtage d'hypothèques;

- gère les risques associés au courtage ou à l'administration d'hypothèques conformément aux pratiques d'affaires prudentes.

Il est essentiel qu'un mécanisme efficace destiné à assurer l'application des lois soit en place à l'endroit d'une maison de courtage d'hypothèques et d'un administrateur d'hypothèques pour veiller à ce qu'ils demeurent aptes à être titulaires d'une licence. Ce mécanisme donne une assurance raisonnable que la maison de courtage d'hypothèques et l'administrateur d'hypothèques respectent et continueront de respecter toutes les exigences des lois sur les courtiers en hypothèques qui s'appliquent et qu'ils gèrent les risques conformément aux pratiques d'affaires prudentes. Ce mécanisme doit comprendre des mesures de contrôle internes, un contrôle et une supervision quotidiens et systémiques qui devraient raisonnablement permettre de déceler toute non-conformité assez rapidement et des systèmes de contrôle qui permettent à la maison de courtage d'hypothèques ou à l'administrateur d'hypothèques de remédier à un comportement non conforme sans tarder.

Voici des exemples possibles de mécanismes efficaces destinés à assurer l'application des lois :

- la tenue de livres et de registres exacts;
- la gestion des conflits d'intérêts;
- la gestion des pratiques de marketing et de vente;
- la découverte et la gestion des domaines de non-conformité ou des faiblesses dans la conformité;
- le signalement de la non-conformité ou des faiblesses dans la conformité à la direction ou à une autre personne qui peut prendre des mesures de contrôle pour y remédier;
- l'examen et, dans certains cas, l'approbation des opérations;
- la tenue à jour et l'application des politiques et des procédures;
- un engagement manifeste envers la conformité;
- l'offre de ressources et de formation suffisantes.

Dans le cadre du processus de demande, le demandeur doit s'assurer que la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques a établi des politiques et procédures. Il appartient à la maison de courtage d'hypothèques et à l'administrateur d'hypothèques de déterminer si leurs politiques et procédures fournissent un mécanisme efficace destiné à assurer l'application des lois. Le directeur peut examiner ces procédures à tout moment.

Il appartient à la maison de courtage d'hypothèques et à l'administrateur d'hypothèques de déterminer le mécanisme qui se prête le plus à leurs activités, compte tenu de la taille et de la portée de leurs activités, des types de produits qu'ils offrent et des clients qu'ils servent ainsi que de tout autre facteur pertinent.

PARTIE 4 : Administrateurs d'hypothèques

Administrateur principal

Les responsabilités de l'administrateur principal sont établies aux articles 34 et 35 de la Règle. L'article 34 indique que l'administrateur d'hypothèques doit vérifier l'identité d'un prêteur ou d'un investisseur privé avant de conclure une convention avec lui pour l'administration de l'hypothèque. Les étapes que doit suivre l'administrateur d'hypothèques dépendent des circonstances. L'identité peut être

confirmée selon les étapes indiquées dans la partie précédente, intitulée « Devoir de la maison de courtage d'hypothèques d'identifier l'emprunteur, le prêteur et l'investisseur privé ».

Communication de renseignements aux investisseurs privés

Cliquer [ici](#) pour obtenir un aperçu des exigences relatives à la communication de renseignements aux investisseurs privés et à la convention d'administration.

Obligation relative aux opérations illégales

L'article 35 de la Règle prévoit que l'administrateur d'hypothèques ne doit pas administrer d'hypothèque pour un prêteur ou un investisseur privé s'il a des motifs raisonnables de croire que l'hypothèque, son renouvellement ou le placement y afférent est illégal. Dans ces circonstances, il pourrait y avoir des indications d'activités illégales comme les suivantes :

- la pièce d'identité fournie pourrait avoir été falsifiée ou altérée;
- l'emprunteur est un emprunteur prête-nom et n'est pas la personne qui fera les versements hypothécaires;
- la valeur du bien semble gonflée ou surévaluée;
- la preuve de revenus fournie semble avoir été gonflée, modifiée ou falsifiée.

L'administrateur d'hypothèques doit connaître les indications potentielles d'activités illégales et ne pas administrer de prêt hypothécaire si l'une des parties semble participer à des activités illégales.

PARTIE 5 : Tenue des dossiers

Généralités sur la tenue des dossiers

Aux termes de l'article 44 de la Règle, les maisons de courtage d'hypothèques et les administrateurs d'hypothèques doivent tenir des registres complets et exacts sur leurs activités professionnelles, leurs affaires financières et les opérations des clients, en plus de prouver leur respect des lois sur les courtiers en hypothèques.

Les maisons de courtage d'hypothèques et administrateurs d'hypothèques doivent conserver des notes de communications qui pourraient avoir une incidence sur l'opération du client ou sa relation avec eux. Les communications verbales et écrites sont ici visées. Même si chaque message vocal, courriel ou compte rendu de conversations téléphoniques n'a pas à être conservé, un registre doit être tenu pour toutes les conversations liées à des consignes de clients, à la communication de renseignements, à l'adéquation ou aux risques importants d'un prêt hypothécaire ou du placement dans ce dernier ainsi qu'à toutes les plaintes.

Le paragraphe 45(2) de la Règle établit les exigences de tenue de dossiers pour les maisons de courtage d'hypothèques et les administrateurs d'hypothèques qui déposent des fonds de clients en fiducie. Les exigences décrites dans ce paragraphe feraient normalement partie de la convention de fiducie écrite qui est conclue entre l'investisseur privé et la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques. Ces exigences ne s'appliquent pas aux maisons de courtage d'hypothèques qui ne déposent pas de fonds de clients en fiducie.

PARTIE 6 : Biens fiduciaires

Conciliation mensuelle

L'obligation d'examiner chaque état de conciliation du compte en fiducie s'applique seulement aux maisons de courtage d'hypothèques dont la licence porte une inscription et qui sont autorisées à déposer en fiducie des fonds de leurs clients ou aux administrateurs d'hypothèques.

PARTIE 7 : Obligations annuelles de dépôt

États financiers annuels

L'article 55 de la Règle s'applique uniquement aux maisons de courtage d'hypothèques qui déposent en fiducie des fonds de leurs clients, comme des maisons de courtage d'hypothèques dont la licence porte une inscription, ou aux administrateurs d'hypothèques. Des états financiers annuels doivent être produits pour que les sociétés qui déposent en fiducie des fonds de leurs clients respectent les besoins en fonds de roulement.

PARTIE 8 : Publicité et communications

Les articles 56 et 57 de la Règle établissent les exigences suivantes relatives à la communication de renseignements dans les communication écrite et les annonces publicitaires : les maisons de courtage et les administrateurs doivent préciser la catégorie de licence dont ils sont titulaires; les titulaires de licences individuels (courtiers et associés) doivent indiquer le nom figurant sur leur licence, la catégorie de licence qu'ils détiennent (courtier en hypothèques ou associé en hypothèques), et le nom de la maison de courtage ou de l'administrateur qu'ils sont autorisés à représenter.

Le public pourra consulter un registre public des titulaires de licences autorisés à exercer leurs activités au Nouveau-Brunswick afin de vérifier si une personne possède une licence.