



REFONDUE JUSQU'AU 1 OCTOBER 2018

---

COMMISSION DES SERVICES FINANCIERS ET DES SERVICES AUX CONSOMMATEURS  
Règle MB-001 sur la *délivrance de permis et obligations continues des courtiers en hypothèque*

PARTIE 1 .....	1
QUESTIONS D'ORDRE PRÉLIMINAIRE.....	1
Définitions.....	1
Exemptions .....	2
PARTIE 2 .....	4
DÉLIVRANCE DE PERMIS .....	4
Critères.....	4
Exemption pour les demandeurs titulaires d'un certificat d'autorisation émis par un autre organisme de réglementation canadien.....	6
Exigences de formation continue .....	6
Besoins en fonds de roulement .....	6
Assurance erreurs et omissions .....	7
Annulation d'un permis ou d'une inscription .....	8
Changements de circonstances .....	8
PARTIE 3 .....	10
COURTAGE D'HYPOTHÈQUES .....	10
Courtier principal .....	10
Autres obligations du courtier principal .....	10
<b>Obligation relative aux opérations illégales.....</b>	<b>11</b>
Obligation relative à l'autorisation légale de l'emprunteur .....	11
Obligation relative à l'exactitude de la demande d'hypothèque .....	11
Obligation d'évaluation de la convenance.....	11
Communication de renseignements à l'emprunteur.....	12
Rémunération que la maison de courtage d'hypothèques recevra d'autrui .....	13
Rémunération versée par la maison de courtage d'hypothèques à autrui .....	13

Date limite pour la communication de renseignements aux emprunteurs .....	14
Communication de renseignements aux investisseurs privés .....	14
Formule de renseignements à l'intention des investisseurs privés concernant les renouvellements d'hypothèques .....	15
Date limite pour la communication de renseignements aux investisseurs privés .....	16
Obligations de la maison de courtage d'hypothèques relativement aux prêts hypothécaires inversés...	16
Versement anticipé des honoraires .....	17
Obligation d'établir des politiques et des procédures .....	17
Obligation d'établir un processus de traitement des plaintes.....	18
Obligation de la maison de courtage d'hypothèques relativement à l'autorisation des courtiers et des agents en hypothèques.....	18
Obligation des courtiers et des associés en hypothèques agissant pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques.....	19
Utilisation d'une société professionnelle par des courtiers et des associés en hypothèques .....	19
PARTIE 4 .....	20
ADMINISTRATEURS D'HYPOTHÈQUES .....	20
Administrateur principal .....	20
Autres obligations de l'administrateur principal .....	20
Obligation de vérifier l'identité du client.....	21
Obligation relative aux opérations illégales.....	21
Communication de renseignements à l'investisseur privé.....	21
Rémunération que l'administrateur d'hypothèques recevra d'autrui .....	21
Rémunération versée par l'administrateur d'hypothèques à autrui.....	21
Obligation de se doter d'une convention d'administration .....	22
Date limite pour la communication de renseignements aux investisseurs privés par l'administrateur d'hypothèques .....	23
Obligation d'établir des politiques et des procédures.....	24
Obligation d'établir un processus de traitement des plaintes.....	24
PARTIE 5 .....	25
TENUE DES DOSSIERS.....	25
Tenue des dossiers – généralités .....	25
Sécurité des dossiers.....	26
PARTIE 6 .....	26
BIENS FIDUCIAIRES.....	26
Tenue des dossiers – biens fiduciaires.....	26
Rapprochement mensuel.....	27

Registres de l'administrateur d'hypothèques.....	28
Conventions de fiducie .....	28
Hypothèque détenue en fiducie .....	29
Exigences relatives aux sommes en fiducie .....	29
Dépôt de sommes en fiducie .....	31
PARTIE 7 .....	31
OBLIGATIONS ANNUELLES EN MATIÈRE DE DÉPÔT .....	31
Rapport annuel .....	31
États financiers annuels .....	32
PARTIE 8 .....	33
PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS .....	33
Exigences relatives à la publicité.....	33
Exigences relatives à la correspondance .....	33
PARTIE 9 .....	34
TRANSITION .....	34
PARTIE 10 .....	34
ENTRÉE EN VIGUEUR.....	34

**PARTIE 1**  
**QUESTIONS D'ORDRE PRÉLIMINAIRE**

**Définitions**

**1. (1)** Dans la présente règle :

« Accord sur le commerce intérieur » s'entend de l'Accord sur le commerce intérieur signé le 18 juillet 1994 par les gouvernements du Canada, des provinces et des territoires.

« certificat d'autorisation » s'entend d'un certificat, d'un permis, d'une licence, ou de toute autre forme de reconnaissance valable accordée par un organisme de réglementation dans un des territoires signataires de l'Accord sur le commerce intérieur à un particulier, et qui atteste que cette personne est qualifiée pour exercer un métier fondamentalement semblable à celui de courtier en hypothèques ou d'associé en hypothèques.

« établissement » signifie l'endroit où une maison de courtage d'hypothèques ou un administrateur d'hypothèques exerce une activité énoncée aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi* qui nécessite la délivrance d'un permis, notamment une résidence si l'activité régulière et continue nécessitant la délivrance d'un permis est exercée à cette résidence ou si des registres connexes y sont conservés;

« institution financière » s'entend :

- a) d'une banque canadienne ou d'une banque étrangère autorisée au sens de la *Loi sur les banques* (Canada);
- b) d'une caisse populaire ou d'une *credit union* incorporée ou prorogée au sens de la *Loi sur les caisses populaires*;
- c) d'une compagnie de prêt ou d'une compagnie de fiducie incorporée ou prorogée en vertu de la *Loi sur les compagnies de prêt et de fiducie*;
- d) ou d'une association de détail au sens de la *Loi sur les associations coopératives de crédit* (Canada);

« intérêt dans une hypothèque » s'entend de l'intérêt d'une personne qui reçoit ou pourrait recevoir un bénéfice ou un avantage, soit directement ou indirectement, si la transaction hypothécaire se conclut comme convenu, y compris tout bénéfice ou avantage découlant d'une transaction auxiliaire à la transaction hypothécaire, à l'exclusion de la rémunération à recevoir de l'emprunteur par la maison de courtage d'hypothèques, ou par toute personne liée directement relativement aux services de maison de courtage d'hypothèques fournis pour la transaction hypothécaire proposée et qui aurait autrement été communiquée à l'emprunteur.

« investisseur privé » s'entend de toute personne qui investit ou propose d'investir dans une hypothèque, sauf :

- a) une personne morale qui

- (i) détient des actifs ayant une valeur de réalisation totale, déduction faite des passifs connexes, d'au moins cinq millions de dollars;
  - (ii) fournit une confirmation écrite à la maison de courtage d'hypothèques ou à l'administrateur d'hypothèques qu'il détient des actifs au montant énoncé au sous-alinéa a);
- b) tout administrateur ou fiduciaire d'un régime de pension agréé au sens du paragraphe 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);
  - c) toute maison de courtage d'hypothèques ou administrateur d'hypothèques agissant pour son propre compte;
  - d) la Couronne, ou un agent de la Couronne, du chef du Nouveau-Brunswick, du Canada ou de toute autre autorité législative du Canada;
  - e) toute personne à l'égard de laquelle tous les titulaires de droits, à l'exception des valeurs avec droit de vote que les administrateurs possèdent en vertu de la *Loi*, sont des personnes ou des entités décrites aux alinéas a) à d).

« *Loi* » désigne la *Loi sur les courtiers en hypothèques*.

« personne liée » s'entend de toute personne qui entretient une relation avec une maison de courtage d'hypothèques ou un administrateur d'hypothèques, y compris un courtier en hypothèques, un associé en hypothèques, un actionnaire, un partenaire, un administrateur, un dirigeant, un employé ou tout autre représentant d'une maison de courtage d'hypothèques ou d'un administrateur d'hypothèques, autre qu'avec une entreprise indépendante.

« programme de formation approuvé » s'entend :

- (a) pour un permis d'associé en hypothèques, d'un programme de formation pour associé en hypothèques approuvé par le directeur;
- (b) pour un permis de courtier en hypothèques, d'un programme de formation pour courtier en hypothèques approuvés par le directeur.

« société d'assurances » s'entend d'un assureur autorisé en vertu de la *Loi sur les assurances*.

- (2)** Les définitions contenues dans la *Loi* s'appliquent à la présente règle, sauf indication contraire.

## **Exemptions**

**2.** Aux fins de l'alinéa 2(1)a) de la *Loi*, cette dernière ne s'applique pas à :

- a) une institution financière qui mène des activités énoncées aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi*;

- b) une société d'assurance qui mène des activités énoncées aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi*;
  - c) tout administrateur, dirigeant ou employé d'une institution financière ou d'une société d'assurance, incluant, dans le cas d'une société d'assurance, un agent titulaire d'une licence autorisé à agir en son nom, qui, dans le cadre normal de ses fonctions, mène des activités énoncées aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi* au nom de l'institution financière ou de la société d'assurances;
  - d) toute personne inscrite en vertu de la *Loi sur les valeurs mobilières* ou de la législation en valeurs mobilières édictée par une autre autorité législative du Canada, pourvu que l'exercice par cette personne des activités énoncées aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi* soit permis et réglementé par l'inscription.
3. Aux fins de l'alinéa 2(1)a) et du paragraphe 2(2) de la *Loi*, les exigences relatives au titulaire d'un permis établies à l'article 5 de la *Loi* ne s'appliquent pas à :
- a) toute personne ayant recommandé un emprunteur potentiel vers un prêteur potentiel si :
    - (i) avant de procéder à la recommandation, la personne informe l'emprunteur potentiel par écrit de ce tout qui suit :
      - (A) que la personne a reçu, recevra ou pourrait recevoir des honoraires ou toute autre forme de rémunération, directement ou indirectement, en guise de rétribution pour la recommandation,
      - (B) le montant des honoraires ou de toute autre rémunération auxquels font renvoi le sous-alinéa (i) ou, si le montant n'est pas précisé à ce moment-là, un estimé raisonnable des honoraires ou de toute autre forme de rémunération;
      - (C) si la rémunération n'est pas sous forme d'argent, la nature de la rémunération,
      - (D) la nature de la relation entre la personne et le prêteur potentiel,
    - (ii) la seule information que la personne transmet à l'emprunteur potentiel, en sus de l'information énoncée à l'alinéa a), est le nom, l'adresse, le numéro de téléphone, le numéro de télécopieur, l'adresse de courriel ou l'adresse du site Internet du prêteur potentiel ou de la personne qui agit au nom du prêteur potentiel;
  - b) toute personne ayant recommandé un prêteur potentiel vers un emprunteur potentiel si :
    - (i) la personne obtient le consentement écrit de l'emprunteur potentiel de transmettre l'information énoncée au sous-alinéa 3a)(ii) au prêteur potentiel;
    - (ii) la seule information que la personne transmet au prêteur potentiel est le nom, l'adresse, le numéro de téléphone, le numéro de télécopieur, l'adresse de courriel ou l'adresse du site Internet de l'emprunteur potentiel ou de la personne qui agit au nom de l'emprunteur potentiel;

- c) tout membre du Barreau du Nouveau-Brunswick autorisé à pratiquer le droit au Nouveau-Brunswick où le membre :
  - (i) agit dans une capacité professionnelle à titre d'avocat ou de procureur au nom d'un client,
  - (ii) ne participe ou ne présume participer d'aucune autre façon aux activités énoncées aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi*;
- d) toute société professionnelle d'un courtier en hypothèques ou d'un associé en hypothèques pourvu que cette association satisfasse aux exigences précisées au paragraphe 31(3) de la présente règle;
- e) toute personne participant aux activités énoncées aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi* au nom d'une société de la Couronne ou de tout autre organisme de la Couronne du chef du Nouveau-Brunswick, du Canada ou de toute autre autorité législative du Canada, si cette personne n'est pas autrement tenue d'être titulaire d'un permis;
- f) toute personne agissant comme syndic en matière de faillites;
- g) toute personne agissant sous une ordonnance de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick;
- h) toute agence de recouvrement titulaire d'un permis en vertu de la *Loi sur les agences de recouvrement* :
  - (i) qui agit en qualité d'agence de recouvrement, et contraignant ou prenant les mesures pour contraindre un emprunteur à effectuer les paiements prévus à son hypothèque;
  - (ii) qui ne prend pas part à aucune autre activité énoncée aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi*, ou ne se présente pas comme tel.

## PARTIE 2 DÉLIVRANCE DE PERMIS

### Critères

- 4. (1) Un permis de maison de courtage ne peut être délivré que si :
  - a) le demandeur :
    - (i) dans le cas d'une corporation, a été constitué en personne morale ou prorogé en vertu des dispositions législatives d'une autorité législative du Canada;
    - (ii) dans le cas d'une société en nom collectif, a été créé en vertu des lois d'une autorité législative du Canada;

- (iii) dans le cas d'un propriétaire unique, est résident du Canada;
  - b) le demandeur consent à une vérification du casier judiciaire des personnes suivantes :
    - (i) dans le cas d'une corporation, chacun de ses administrateurs et dirigeants;
    - (ii) dans le cas d'une société en nom collectif, chacun de ses associés;
    - (iii) dans le cas d'une entreprise à propriétaire unique, le propriétaire unique;
  - c) le demandeur désigne un courtier principal qui satisfait aux exigences de la *Loi* et des règlements.
- (2)** Un permis de courtier en hypothèques ne peut être délivré qu'à un demandeur qui :
- a) est âgé d'au moins 19 ans;
  - b) est résident du Canada;
  - c) fournit au directeur un consentement à la vérification de son casier judiciaire;
  - d) est assujéti à une exemption en vertu du paragraphe 5(1) de la présente règle :
    - (i) a suivi avec succès un programme de formation approuvé pour un courtier en hypothèques dans les trois ans précédant la date de la demande;
    - (ii) s'est vu octroyer un permis d'associé en hypothèques pour une période minimale de 24 mois pendant les 36 mois précédant la date de demande du permis de courtier en hypothèques;
  - e) a reçu l'autorisation d'un courtier en hypothèques d'exercer le courtage d'hypothèques pour son compte.
- (3)** Un permis d'associé en hypothèques ne peut être délivré qu'à un demandeur qui :
- a) est âgé d'au moins 19 ans;
  - b) est résident du Canada;
  - c) fournit au directeur un consentement à la vérification de son casier judiciaire;
  - d) a suivi avec succès un programme de formation approuvé pour un associé en hypothèques dans les trois ans précédant la date de la demande, sous réserve de toute exemption au paragraphe 5(1) de la présente règle;
  - e) a reçu l'autorisation d'un courtier en hypothèques d'exercer le courtage d'hypothèques pour son compte.



- (4) Un permis d'administrateur d'hypothèques ne peut être délivré que si le demandeur :
- a) est constitué en personne morale ou prorogé en vertu des lois de toute autorité législative du Canada;
  - b) fournit au directeur un consentement à la vérification des antécédents judiciaires pour chacun des administrateurs et dirigeants de la personne morale;
  - c) désigne un administrateur principal qui satisfait aux exigences de la *Loi* et des règlements.
- (5) Aux fins de la présente partie, les exigences précisées aux alinéas 4(2)d) et 4(3)d) ne s'appliquent pas si le demandeur a suivi avec succès un programme de formation approuvé, et ce, plus de trois ans avant la date de la demande, et possède une année d'expérience pertinente dans le domaine du courtage d'hypothèques au cours des trois ans précédant la date de sa demande.

#### **Exemption pour les demandeurs titulaires d'un certificat d'autorisation émis par un autre organisme de réglementation canadien**

5. (1) Toute personne est exemptée des exigences précisées à l'alinéa 4(2)d) pour un permis de courtier en hypothèques, ou des exigences précisées à l'alinéa 4(3)d) pour un permis d'associé en hypothèques, si :
- a) elle détient un certificat d'autorisation en bonne et due forme;
  - b) le certificat d'autorisation lui permet de pratiquer un métier équivalent à celui de courtier en hypothèques ou d'associé en hypothèques;
- (2) Si le certificat d'autorisation d'un particulier fait l'objet de conditions, le directeur peut :
- a) imposer au permis délivré des conditions équivalentes;
  - b) s'il n'est pas satisfait de son pouvoir d'imposer au permis des conditions équivalentes, refuser d'accorder un permis au particulier.

#### **Exigences de formation continue**

6. Tout courtier ou associé en hypothèques titulaire de permis doit satisfaire aux exigences de formation continue approuvées par le directeur.

#### **Besoins en fonds de roulement**

7. (1) Le fonds de roulement minimum que doit maintenir :
- a) une maison de courtage en hypothèques titulaire d'un permis, calculé selon la formule de calcul du fonds de roulement fournie par le directeur, est de 25 000 \$;

- b) un administrateur d'hypothèques titulaire d'un permis, calculé selon la formule de calcul du fonds de roulement fournie par le directeur, est de 25 000 \$.
- (2) Si, à tout moment, le fonds de roulement est inférieur au montant exigé au paragraphe (1), la maison de courtage en hypothèques dont le permis porte une inscription ou l'administrateur d'hypothèques titulaire de permis doit immédiatement aviser le directeur de ce changement de circonstances.

#### **Assurance erreurs et omissions**

8. (1) Un candidat au permis de maison de courtage d'hypothèques ou d'administrateur d'hypothèques doit souscrire à une assurance erreurs et omissions qui :
- a) comprend des garanties annexes pour pertes issues d'actes frauduleux;
  - b) est suffisante pour payer un minimum de :
    - (i) si l'assurance s'applique à un permis de maison de courtage d'hypothèques :
      - (A) 500 000 \$ relativement à toute occurrence unique mettant en cause la maison de courtage d'hypothèques ou tout courtier ou associé en hypothèques autorisé à faire le courtage d'hypothèques pour son compte,
      - (B) 1 000 000 \$ relativement à toutes les occurrences mettant en cause la maison de courtage d'hypothèques ou tout courtier ou associé en hypothèques autorisé à faire le courtage d'hypothèques pour son compte ayant eu lieu dans une période de 365 jours;
    - (ii) si l'assurance s'applique à un permis d'administrateur d'hypothèques :
      - (A) 500 000 \$ relativement à toute occurrence unique mettant en cause l'administrateur d'hypothèques,
      - (B) 1 000 000 \$ relativement à toutes les occurrences mettant en cause l'administrateur d'hypothèques ayant eu lieu dans une période de 365 jours.
  - c) contient une couverture qui couvre les actes ou les omissions qui sont survenues au cours de la période sur laquelle la maison de courtage en hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques étaient titulaires de permis au Nouveau-Brunswick pour une période de 6 ans après la survenance d'une des situations suivantes :
    - (i) la fusion, la dissolution ou la cessation de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques;
    - (ii) l'annulation ou la suspension du permis de la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques au Nouveau-Brunswick; et
  - d) contient une disposition obligeant l'assureur d'informer le directeur si la police d'assurance est résiliée ou non renouvelée ou si la couverture est inférieure à la couverture minimale requise par la *Loi* et par la présente.

- (2) Toute maison de courtage et tout administrateur d'hypothèques doit, en tout temps pendant qu'il est titulaire de permis, maintenir une assurance erreurs et omissions correspondant à la forme et au montant qu'exigent la *Loi* et la présente règle.
- (3) Un titulaire de permis qui est tenu de maintenir une assurance erreurs et omissions doit aviser le directeur immédiatement si l'assurance en question peut ne pas être en vigueur ou applicable conformément à ses conditions ou qu'elle peut, de toute autre façon, ne pas satisfaire aux exigences de la *Loi*.

### **Annulation d'un permis ou d'une inscription**

9. Aux fins du paragraphe 18(5) de la *Loi*, un permis ou une inscription suspendu en vertu de l'article 18 de la *Loi* qui n'a pas été rétabli peut être annulé le jour du deuxième anniversaire de sa suspension.

### **Changements de circonstances**

10. (1) Aux fins du paragraphe 22(2) de la *Loi*, les changements de circonstances exigeant que le titulaire du permis avise le directeur dans les sept jours suivant le changement sont :
  - a) le changement du nom du titulaire de permis;
  - b) tout changement à l'autorisation du titulaire à faire le courtage ou l'administration d'hypothèques dans une autre autorité législative du Canada, y compris la suspension ou l'annulation d'un permis, l'imposition de conditions ou de toute autre restriction ou la remise d'un permis à un organisme de réglementation de l'extérieur de la province;
  - c) des accusations d'actes criminels enfreignant une loi fédérale, notamment le *Code Criminel* du Canada, la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), la *Loi sur la concurrence* (Canada), la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés* (Canada) et la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances* (Canada), ou de toute autre infraction aux lois de tout pays, province ou État, sauf lorsqu'il s'agit :
    - (i) d'accusations d'infractions punissables par voie de déclaration sommaire de culpabilité qui ont été suspendues pour au moins six mois;
    - (ii) d'accusations d'infractions punissables par mise en accusation qui ont été suspendues pour au moins un an;
    - (iii) d'infractions à la *Loi sur le système de justice pénale pour les adolescents* (Canada);
    - (iv) d'excès de vitesse ou d'infractions de stationnement.
  - d) une action civile ou une poursuite administrative intentée contre le titulaire de permis constituant des allégations de fraude, d'abus de confiance, de dol ou d'assertion inexacte de la part du titulaire de permis;
  - e) des circonstances indiquant que la sécurité financière fournie par un titulaire de permis peut ne pas être en vigueur ou applicable conformément à ses conditions ou qu'elle peut, de toute autre façon, ne pas satisfaire aux exigences de la *Loi*.

- (2)** Aux fins du paragraphe 22(2) de la *Loi*, les changements de circonstances exigeant que la maison de courtages d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques avise le directeur dans les sept jours suivant le changement sont :
- a) le changement d'établissement au Nouveau-Brunswick de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques, y compris l'ouverture d'un nouvel établissement et la fermeture ou le déménagement d'un établissement existant;
  - b) si la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques n'a pas d'établissement au Nouveau-Brunswick, le déménagement de l'établissement principal de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques;
  - c) s'il s'agit d'une personne morale, le changement d'au moins un de ses administrateurs ou de ses dirigeants;
  - d) la cessation des activités à titre de maison de courtage d'hypothèques ou d'administrateur d'hypothèques au Nouveau-Brunswick;
  - e) le début d'une faillite, d'une mise sous séquestre ou de procédures en liquidation concernant la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques;
  - f) le transfert de dossiers de la maison de courtage ou de l'administrateur d'hypothèques à un lieu autre qu'un établissement dont le directeur a déjà été avisé;
  - g) un changement à l'exercice financier de la maison de courtage ou de l'administrateur d'hypothèques.
- (3)** Aux fins du paragraphe 22(2) de la *Loi*, les changements de circonstances exigeant que la maison de courtages d'hypothèques avise le directeur dans les sept jours suivant le changement sont :
- a) la cessation, par la personne désignée par la maison de courtage d'hypothèques pour agir pour son compte en tant que courtier principal, d'agir à ce titre;
  - b) la cessation, pour un courtier ou un associé en hypothèques, de l'autorisation à faire le courtage d'hypothèques pour le compte de la maison de courtage d'hypothèques;
  - c) dans le cas d'une maison de courtage qui est une société de personnes, l'ajout ou le départ d'au moins un de ses associés;
- (4)** Aux fins du paragraphe 22(2) de la *Loi*, un courtier ou un associé en hypothèques doit aviser le directeur s'il n'est plus autorisé à faire le courtage d'hypothèques pour le compte de la maison de courtage d'hypothèques dont le nom est inscrit sur son permis;
- (5)** Aux fins du paragraphe 22(2) de la *Loi*, un candidat au permis ou à une inscription doit aviser le directeur de tout renseignement fourni dans une application ayant changé avant la délivrance d'un permis.

### PARTIE 3 COURTAGE D'HYPOTHÈQUES

#### **Courtier principal**

- 11.** Un courtier principal doit être un particulier et doit posséder le statut suivant à l'égard de la maison de courtage d'hypothèques :
- a) si la maison de courtage d'hypothèques est une personne morale, il doit en être un administrateur ou un dirigeant;
  - b) si la maison de courtage d'hypothèques est une société de personnes autre qu'en commandite, il doit en être un associé;
  - c) si la maison de courtage d'hypothèques est une société de personnes en commandite, il doit en être un associé commandité, ou un administrateur ou un dirigeant de la personne morale qui en est une associée commanditée;
  - d) si la maison de courtage d'hypothèques est une entreprise à propriétaire unique, il doit en être le propriétaire unique.

#### **Autres obligations du courtier principal**

- 12.** Un courtier principal doit :
- a) prendre des mesures raisonnables pour faire en sorte que la maison de courtage d'hypothèques, ainsi que chaque courtier et associé en hypothèques autorisé à faire le courtage d'hypothèques pour son compte, observent toutes les exigences de la *Loi* et de ses règlements;
  - b) passer en revue les politiques et procédures de la maison de courtage d'hypothèques pour déterminer si elles permettent raisonnablement de garantir :
    - (i) que la maison de courtage d'hypothèques, ainsi que chaque courtier et associé en hypothèques autorisé à faire le courtage d'hypothèques pour son compte, observent toutes les exigences établies en vertu de la *Loi* et de ses règlements connexes;
    - (ii) que chaque courtier et associé en hypothèques autorisé à faire le courtage d'hypothèques pour le compte de la maison de courtage d'hypothèques est adéquatement surveillé;
  - c) recommander par écrit à la maison de courtage d'hypothèques qu'elle apporte tout changement jugé nécessaire à ses politiques et procédures pour garantir la satisfaction des exigences mentionnées aux sous-alinéas b)(i) et (ii), et conserver une copie de cette recommandation écrite;

- d) examiner chaque état de rapprochement du compte en fiducie préparé aux termes de l'article 47 de la présente règle et en confirmer l'exactitude en les signant et en y inscrivant la date.

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

13. (1) Une maison de courtage d'hypothèques doit vérifier l'identité de chaque emprunteur, prêteur ou investisseur privé à qui elle a l'intention de proposer une hypothèque ou un renouvellement pour examen.
- (2) Une maison de courtage d'hypothèques doit vérifier l'identité de chaque prêteur ou investisseur privé à qui elle a l'intention de proposer d'investir dans une hypothèque.

#### **Obligation relative aux opérations illégales**

14. La maison de courtage d'hypothèques ne doit pas représenter un emprunteur, un prêteur ou un investisseur privé à l'égard d'une hypothèque si elle a des motifs de croire que cette hypothèque, son renouvellement ou le placement y afférent est illégal.

#### **Obligation relative à l'autorisation légale de l'emprunteur**

15. Si la maison de courtage d'hypothèques a des motifs de douter qu'un emprunteur est légalement autorisé à hypothéquer un bien, elle doit en aviser dès que possible chaque prêteur ou investisseur privé susceptible de prendre part à cette opération hypothécaire.

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

16. (1) Si la maison de courtage d'hypothèques a des motifs de douter de l'exactitude des renseignements fournis dans la demande d'hypothèque d'un emprunteur ou dans un document présenté à l'appui de cette demande, elle doit en aviser dès que possible chaque prêteur ou investisseur privé susceptible de prendre part à cette opération hypothécaire.
- (2) L'obligation d'aviser chaque prêteur ou investisseur privé concernant l'exactitude des renseignements fournis dans la demande d'hypothèque se poursuit après que l'emprunteur conclue l'entente d'hypothèque ou signe l'acte d'hypothèque ou l'entente de renouvellement d'hypothèque avec le prêteur ou l'investisseur privé.

#### **Obligation d'évaluation de la convenance**

17. (1) Aux fins de l'article 28 de la *Loi*, la maison de courtage d'hypothèques doit prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que toute hypothèque ou tout placement hypothécaire qu'elle propose à un emprunteur ou à un investisseur privé est adapté aux besoins et à la situation de ce dernier.

- (2)** Les maisons de courtage d'hypothèques doivent déterminer, parmi une série d'options possibles, quel prêt hypothécaire s'avère le plus adapté à l'emprunteur et lui en recommander un en tenant compte de l'ensemble des éléments suivants :
- a) s'il s'agit d'un prêt hypothécaire ordinaire ou à proportion élevée;
  - b) son taux d'intérêt;
  - c) le caractère fixe ou variable du taux d'intérêt;
  - d) dans le cas d'un taux d'intérêt variable, la description des changements qui pourraient être apportés à la formule utilisée pour calculer le prêt hypothécaire à taux variable au cours de la période couverte par le prêt;
  - e) la durée du prêt hypothécaire;
  - f) s'il s'agit d'un prêt hypothécaire fermé, ouvert ou partiellement ouvert;
  - g) sa période d'amortissement;
  - h) les honoraires, la rémunération ou les pénalités devant être versés par l'emprunteur en lien avec tout prêt hypothécaire existant ou avec le prêt hypothécaire proposé;
  - i) les honoraires, la rémunération ou les pénalités devant être versés par l'emprunteur en lien avec les services offerts par la maison de courtage d'hypothèques;
  - j) dans le cas d'un prêt hypothécaire inversé, une estimation de l'intérêt accumulé à l'échéance du prêt;
  - k) toute autre option ou caractéristique distinctive du prêt hypothécaire offert.
- (3)** La maison de courtage d'hypothèques doit fournir à l'emprunteur une évaluation écrite de la convenance de l'option de prêt hypothécaire proposée et obtenir de lui une confirmation écrite du fait qu'elle lui a communiqué les renseignements exigés par le présent article.

### **Communication de renseignements à l'emprunteur**

- 18. (1)** Aux fins de l'article 28 de la *Loi*, la maison de courtage d'hypothèques doit indiquer par écrit à l'emprunteur :
- a) si elle appartient directement ou indirectement, en tout ou en partie, à un prêteur hypothécaire ou à un investisseur privé et, le cas échéant, le nom de ce prêteur ou de cet investisseur;
  - b) le nombre total de prêteurs et d'investisseurs privés auquel elle est en mesure de présenter une demande d'hypothèque au moment où les renseignements sont fournis à l'emprunteur;
  - c) le nom des prêteurs et des investisseurs privés mentionnés à l'alinéa b);
  - d) les mesures adoptées par la maison de courtage d'hypothèques pour confirmer l'identité du prêteur et de l'investisseur privé, et si elle est parvenue à obtenir

cette confirmation;

- e) si la maison de courtage d'hypothèques ou toute personne liée est ou pourrait être titulaire d'un intérêt dans l'hypothèque ou une opération hypothécaire connexe et, le cas échéant, la nature de cet intérêt;
- f) les honoraires, la rémunération ou les pénalités devant être versés par l'emprunteur en lien avec les services offerts par la maison de courtage d'hypothèques pour l'hypothèque proposée;

**(2)** La maison de courtage d'hypothèques doit obtenir de l'emprunteur une confirmation écrite du fait qu'elle lui a communiqué les renseignements exigés par le présent article.

#### **Rémunération que la maison de courtage d'hypothèques recevra d'autrui**

**19. (1)** La maison de courtage d'hypothèques doit indiquer par écrit à l'emprunteur, relativement au prêt hypothécaire ou au renouvellement qu'elle lui propose :

- a) si elle a reçu, pourrait recevoir ou recevra des honoraires ou une autre rémunération, directement ou indirectement, d'une autre personne pour la négociation de l'hypothèque ou du renouvellement ou pour la prise des dispositions nécessaires à son égard, le cas échéant;
- b) dans le cas où des honoraires ou une autre rémunération devraient ou pourraient lui être versés, l'identité de l'autre personne ainsi que la base du calcul de leur montant et, dans le cas d'un avantage non pécuniaire, la nature de cet avantage;
- c) si un courtier ou un associé en hypothèques autorisé à agir en son nom a reçu, pourrait recevoir ou recevra un incitatif d'une autre personne pour la négociation de l'hypothèque ou du renouvellement ou pour la prise des dispositions nécessaires à son égard, le cas échéant;
- d) dans le cas où un incitatif devrait ou pourrait être octroyé à un courtier ou à un associé en hypothèques, sa nature ainsi que l'identité de l'autre personne.

**(2)** La maison de courtage d'hypothèques doit obtenir de l'emprunteur un document attestant qu'elle lui a communiqué les renseignements exigés par le présent article.

#### **Rémunération versée par la maison de courtage d'hypothèques à autrui**

**20. (1)** La maison de courtage d'hypothèques doit indiquer par écrit à l'emprunteur, relativement au prêt hypothécaire ou au renouvellement qu'elle lui propose :

- a) si elle a versé, pourrait verser ou versera des honoraires ou une autre rémunération, directement ou indirectement, à une autre personne pour la négociation de l'hypothèque ou du renouvellement ou pour la prise des dispositions nécessaires à son égard, le cas échéant;



- b)* dans le cas où des honoraires ou une autre rémunération doivent ou pourraient être versés, l'identité de l'autre personne, la base du calcul de leur montant et, dans le cas d'un avantage non pécuniaire, la nature de cet avantage.
- (2)** La maison de courtage d'hypothèques doit obtenir de l'emprunteur un document attestant qu'elle lui a communiqué les renseignements exigés par le présent article.

#### **Date limite pour la communication de renseignements aux emprunteurs**

- 21.** **(1)** Toute communication de renseignements à un emprunteur qu'exige la présente règle doit avoir lieu au plus tard deux jours ouvrables avant qu'il conclue une convention hypothécaire.
- (2)** L'emprunteur peut renoncer au délai imparti pour la communication d'information si les exigences de l'article 18 du *Règlement générale – Loi sur la communication du coût du crédit* sont remplies.

#### **Communication de renseignements aux investisseurs privés**

- 22.** **(1)** Aux fins de l'article 29 de la *Loi*, la maison de courtage d'hypothèques doit fournir à chaque investisseur privé un document d'information à l'intention de l'investisseur qui contient les renseignements suivants :
  - a)* une déclaration écrite indiquant les mesures adoptées par la maison de courtage d'hypothèques pour confirmer l'identité de l'emprunteur, et si elle est parvenue à obtenir cette confirmation;
  - b)* une déclaration écrite indiquant les risques matériels que comporte le placement hypothécaire qu'elle lui propose;
  - c)* une déclaration écrite précisant qu'elle-même ou toute personne liée est ou pourrait être titulaire d'un intérêt dans l'opération hypothécaire connexe et, le cas échéant, la nature de cet intérêt;
  - d)* une copie de l'évaluation du bien concerné, si elle a été faite au cours des 12 mois précédents et qu'elle est à la disposition de la maison de courtage d'hypothèques;
  - e)* une preuve documentaire de la valeur du bien concerné, à l'exclusion d'une convention d'achat-vente, si l'évaluation prévue à l'alinéa *d)* n'est pas disponible;
  - f)* la convention d'achat-vente du bien, si elle a été conclue au cours des 12 mois précédents et qu'elle est à la disposition de la maison de courtage d'hypothèques;
  - g)* une preuve documentaire de la capacité de l'emprunteur à effectuer les versements hypothécaires;

- h)* une copie de la demande d'hypothèque et de tout document présenté à l'appui de celle-ci;
  - i)* une preuve documentaire de tout versement initial fait par l'emprunteur pour l'achat du bien;
  - j)* une copie de toute convention que l'investisseur privé pourrait avoir à conclure, sur demande, avec la maison de courtage d'hypothèques;
  - k)* une copie de l'acte hypothécaire, si le placement est une hypothèque existante;
- (2)** La maison de courtage d'hypothèques doit obtenir de l'investisseur privé un document attestant qu'elle lui a fourni les renseignements et documents exigés par le présent article.

### **Formule de renseignements à l'intention des investisseurs privés concernant les renouvellements d'hypothèques**

- 23. (1)** La maison de courtage d'hypothèques agissant au nom d'un investisseur privé en ce qui a trait au renouvellement du placement hypothécaire doit fournir à l'investisseur un document d'information sur le renouvellement qui contient les renseignements suivants :
- a)* une déclaration écrite indiquant les risques matériels que comporte le placement hypothécaire qu'elle lui propose;
  - b)* le fait qu'elle-même ou toute personne liée est ou pourrait être titulaire d'un intérêt dans l'opération hypothécaire connexe et, le cas échéant, la nature de cet intérêt;
  - c)* une copie de l'évaluation du bien concerné, si elle a été faite au cours des 12 mois précédents et qu'elle est à la disposition de la maison de courtage d'hypothèques;
  - d)* une preuve documentaire de la valeur du bien concerné, à l'exclusion d'une convention d'achat-vente, si l'évaluation prévue à l'alinéa c) n'est pas disponible;
  - e)* la convention d'achat-vente du bien, si elle a été conclue au cours des 12 mois précédents et qu'elle est à la disposition de la maison de courtage d'hypothèques;
  - f)* une copie de la demande de renouvellement d'hypothèque et de tout document présenté à l'appui de celle-ci;
  - g)* une copie de toute convention que l'investisseur privé pourrait avoir à conclure, sur demande, avec la maison de courtage d'hypothèques;
  - h)* un certificat d'assurance ou toute autre preuve documentaire confirmant que le bien est assuré;
- (2)** La maison de courtage d'hypothèques doit obtenir de l'investisseur privé un document attestant qu'elle lui a fourni les renseignements et documents exigés par le présent article.

## **Date limite pour la communication de renseignements aux investisseurs privés**

- 24. (1)** Sauf indication contraire justifiée par le contexte, toute communication de renseignements à un investisseur privé qu'exige la présente règle doit avoir lieu le plus tôt possible et, quoi qu'il en soit, au plus tard deux jours ouvrables avant la première date des éventualités suivantes :
- a) la maison de courtage d'hypothèques reçoit une somme d'argent de l'investisseur privé;
  - b) la maison de courtage d'hypothèques conclut une convention en vue de recevoir une somme d'argent de l'investisseur privé;
  - c) l'investisseur privé conclut une convention de placement hypothécaire;
  - d) la somme d'argent est avancée à l'emprunteur dans le cadre de l'hypothèque;
  - e) la date de conclusion de l'opération hypothécaire.
- (2)** Si l'investisseur privé consent par écrit à ce que les renseignements lui soient communiqués après la date limite prévue au paragraphe (1), il sera possible de lui transmettre ces renseignements au plus tard un jour ouvrable avant la première des éventualités énumérées à ce paragraphe.

## **Obligations de la maison de courtage d'hypothèques relativement aux prêts hypothécaires inversés**

- 25. (1)** La maison de courtage d'hypothèques ne doit pas prendre les dispositions nécessaires à l'égard d'une hypothèque inversée ni en conclure une avec un emprunteur à moins de recevoir de ce dernier une déclaration signée par un avocat attestant que celui-ci lui a donné des conseils juridiques indépendants au sujet de l'hypothèque inversée envisagée.
- (2)** Aux fins du présent article, l'hypothèque est inversée si elle satisfait aux conditions suivantes :
- a) Il n'est pas nécessaire de rembourser la somme avancée dans le cadre de l'hypothèque avant que se produisent au moins une des éventualités suivantes :
    - (i) le décès de l'emprunteur ou, en cas de pluralité des emprunteurs, le décès du dernier emprunteur survivant;
    - (ii) l'acquisition par l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant d'un autre logement qui devient sa résidence principale;
    - (iii) la vente du bien hypothéqué;
    - (iv) le déménagement de l'emprunteur ou du dernier emprunteur survivant qui quitte le bien hypothéqué pour aller s'installer ailleurs sans perspective raisonnable de retour;
    - (v) un manquement aux engagements relatifs à l'hypothèque;

- b) une ou plusieurs des conditions suivantes s'appliquent pendant que l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant, selon le cas, continue d'occuper le bien hypothéqué à titre de résidence principale et se conforme par ailleurs aux conditions de l'hypothèque :
- (i) aucun versement de remboursement du principal ou d'intérêts sur le principal n'est échu ou ne peut échoir;
  - (ii) bien que des versements d'intérêts puissent échoir, aucun remboursement total ou partiel du principal n'est échu ou ne peut échoir;
  - (iii) bien que des versements d'intérêts et un remboursement partiel du principal puissent échoir, le remboursement total du principal n'est pas échu ou ne peut échoir.

### **Versement anticipé des honoraires**

26. (1) Sous réserve du paragraphe 2, il est interdit à la maison de courtage d'hypothèques de facturer, percevoir ou tenter de percevoir des honoraires ou toute autre rémunération d'un emprunteur à l'égard d'une hypothèque que l'emprunteur tente d'obtenir principalement à des fins personnelles ou familiales, sauf dans les cas suivants :
- a) un investisseur a présenté à l'emprunteur une confirmation écrite du placement hypothécaire;
  - b) une convention hypothécaire a été conclue;
  - c) le prêt envisagé dans la convention hypothécaire a été octroyé et garanti par une hypothèque comme il est stipulé dans la confirmation écrite.
- (2) Cet article ne s'applique pas aux débours de la maison de courtage d'hypothèques qui sont liés aux rapports de solvabilité, aux droits d'inscription, aux services de messagerie, et aux services d'évaluation, à moins que l'emprunteur ait déjà convenu par écrit d'indemniser la maison de courtage.

### **Obligation d'établir des politiques et des procédures**

27. (1) La maison de courtage d'hypothèques doit établir et mettre en application des politiques et des procédures raisonnablement conçues pour faire en sorte qu'elle-même et les courtiers et associés en hypothèques autorisés à agir en son nom observent les exigences établies en application de la *Loi*.
- (2) La maison de courtage d'hypothèques doit établir et mettre en application des politiques et des procédures prévoyant la supervision adéquate des courtiers et associés en hypothèques autorisés à agir pour son compte, lesquelles viseront plus précisément :

- a) la vérification de l'identité des emprunteurs, des prêteurs et des investisseurs privés dans les cas prévus par la présente règle;
- b) l'évaluation de la convenance d'une hypothèque ou d'un placement hypothécaire pour un emprunteur ou un investisseur privé;
- c) l'identification des risques importants d'un placement hypothécaire pour un investisseur privé et la communication de ces risques à l'investisseur en question, comme l'exige la présente règle;
- d) l'identification d'éventuels conflits d'intérêts;
- e) l'octroi d'incitatifs à ses courtiers et à ses associés en hypothèques par d'autres personnes et entités, si la maison de courtage d'hypothèques leur permet d'en recevoir.

#### **Obligation d'établir un processus de traitement des plaintes**

- 28. (1)** La maison de courtage d'hypothèques doit établir un processus de traitement des plaintes du public au sujet de ses activités commerciales dans le domaine hypothécaire ou de celles de tout courtier ou associé en hypothèques agissant pour son compte.
- (2)** Dans le cadre du processus de traitement des plaintes, la maison de courtage d'hypothèques doit :
- a) charger au moins un particulier de recevoir et de tenter de régler les plaintes du public;
  - b) veiller à ce que chaque particulier ainsi désigné soit l'un de ses employés ou une personne autrement autorisée à agir pour son compte;
  - c) consigner toutes les plaintes reçues du public;
  - d) répondre à l'ensemble des plaintes reçues du public au sujet de ses activités de courtage d'hypothèques;
  - e) le faire d'une manière qu'un plaignant raisonnable considérerait comme juste et efficace.

#### **Obligation de la maison de courtage d'hypothèques relativement à l'autorisation des courtiers et des agents en hypothèques**

- 29. (1)** La maison de courtage d'hypothèques ne doit pas autoriser un particulier à agir pour son compte sans prendre de mesures raisonnables pour s'assurer que celui-ci peut se voir accorder un permis de courtier ou d'associé en hypothèques.
- (2)** La maison de courtage d'hypothèques ne doit pas autoriser un particulier à agir en son nom si elle sait ou devrait raisonnablement savoir qu'il est courtier ou associé en hypothèques

autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires pour le compte d'une autre maison de courtage.

- (3)** La maison de courtage d'hypothèques doit immédiatement aviser le directeur si elle croit qu'il existe des motifs raisonnables permettant à ce dernier de décider :
- (a) qu'un courtier ou un associé en hypothèques n'est pas apte à être titulaire de permis aux termes de la *Loi*, ou
  - (b) que la conservation d'un permis par un courtier ou un associé en hypothèques en vertu de la *Loi* s'avèrerait inacceptable.

### **Obligation des courtiers et des associés en hypothèques agissant pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques**

- 30.** Un courtier ou un associé en hypothèques ne doit pas faire ou omettre de faire quoi que ce soit qui risquerait vraisemblablement d'entraîner la violation ou l'inobservation, par la maison de courtage d'hypothèques au nom de laquelle il est autorisé à agir, d'une exigence établie en vertu de la *Loi*.

### **Utilisation d'une société professionnelle par des courtiers et des associés en hypothèques**

- 31. (1)** Dans le présent article,
- « membre de la famille » s'entend d'un conjoint, d'un enfant, d'un parent, d'un grand-parent, d'un frère, d'une sœur, d'un oncle, d'une tante, d'un neveu ou d'une nièce;
- « fiducie familiale » s'entend d'une fiducie dont tous les bénéficiaires et la majorité des fiduciaires sont des membres de la famille.
- (2)** Le courtier ou l'associé en hypothèques ne doit pas recevoir, que ce soit directement ou indirectement, d'honoraires ou d'autre rémunération liés aux activités précisées aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi* d'une personne autre que la maison de courtage d'hypothèques au nom de laquelle il est autorisé à agir.
- (3)** Un courtier ou un associé en hypothèques qui serait actionnaire ou employé d'une société professionnelle exemptée, aux termes du paragraphe 3(d), d'avoir à posséder un permis de maison de courtage d'hypothèques pourrait toutefois recevoir de la société professionnelle des honoraires ou une autre rémunération pour mener les activités décrites aux paragraphes 1(3) ou (4) de la *Loi* dans les circonstances suivantes :
- a) la société professionnelle est constituée en vertu des lois du Canada ou d'une autorité législative du Canada;
  - b) tous les administrateurs, dirigeants et actionnaires de la société professionnelle sont :
    - (i) des particuliers titulaires de permis autorisés à agir pour la même maison de courtage d'hypothèques;

- (ii) un membre de la famille d'un particulier titulaire de permis autorisé à agir pour la même maison de courtage d'hypothèques;
  - (iii) une fiducie familiale liée à un particulier titulaire de permis autorisé à agir pour la même maison de courtage d'hypothèques.
- c) la société professionnelle et le courtier ou l'associé en hypothèques sont liés par un contrat écrit en vertu duquel la maison de courtage d'hypothèque est responsable des actes ou des omissions de la société professionnelle et de chacun des particuliers titulaires de permis qui en sont administrateur, dirigeant ou actionnaire si les actes ou les omissions en question se rapportent aux activités autorisées par le permis du courtier ou de l'associé en hypothèques;
- d) à la demande du directeur, la société professionnelle présente tous ses livres et registres aux fins d'inspection;
- e) la maison de courtage d'hypothèques pour le compte de laquelle le courtier ou l'associé en hypothèques est autorisé à agir verse les honoraires ou autre rémunération applicables pour le courtier ou l'associé en hypothèques à la société professionnelle plutôt qu'au courtier ou à l'associé lui-même.

#### **PARTIE 4**

#### **ADMINISTRATEURS D'HYPOTHÈQUES**

##### **Administrateur principal**

- 32.** L'administrateur principal doit être un particulier qui est administrateur ou dirigeant de la personne morale.

##### **Autres obligations de l'administrateur principal**

- 33.** L'administrateur principal doit :

- a) passer en revue les politiques et procédures de l'administrateur d'hypothèques pour déterminer si elles sont raisonnablement conçues de manière à garantir le respect, par celui-ci et quiconque agit pour son compte, de toutes les exigences établies aux termes de la *Loi* et de ses règlements;
- b) recommander par écrit à l'administrateur d'hypothèques qu'il apporte tout changement jugé nécessaire à ses politiques et procédures pour garantir la satisfaction des exigences mentionnées à l'alinéa a), et conserver une copie de cette recommandation écrite;
- c) examiner chaque état de rapprochement du compte en fiducie préparé aux termes de l'article 48 et en confirmer l'exactitude.

### **Obligation de vérifier l'identité du client**

34. 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.

### **Obligation relative aux opérations illégales**

35. L'administrateur d'hypothèques ne doit pas administrer d'hypothèque pour un prêteur ou un investisseur privé s'il a des motifs de croire que l'hypothèque, son renouvellement ou le placement y afférent est illégal.

### **Communication de renseignements à l'investisseur privé**

36. (1) Les administrateurs d'hypothèques doivent indiquer par écrit à l'investisseur privé :
- a) si eux-mêmes ou toute personne liée sont ou pourraient être titulaires d'un intérêt dans l'opération d'administration hypothécaire proposée;
  - b) le cas échéant, la nature de cet intérêt.
- (2) L'administrateur d'hypothèques doit obtenir de l'emprunteur une confirmation écrite du fait qu'il lui a communiqué les renseignements exigés par le présent article.

### **Rémunération que l'administrateur d'hypothèques recevra d'autrui**

37. (1) L'administrateur d'hypothèques doit indiquer par écrit à l'investisseur privé, relativement à l'administration d'une hypothèque :
- a) s'il a reçu, pourrait recevoir ou recevra des honoraires ou une autre rémunération, directement ou indirectement, d'une autre personne pour l'administration de l'hypothèque;
  - b) dans le cas où des honoraires ou une autre rémunération devraient ou pourraient lui être versés, l'identité de l'autre personne ainsi que la base du calcul de leur montant et, dans le cas d'un avantage non pécuniaire, la nature de cet avantage.
- (2) L'administrateur d'hypothèques doit obtenir de l'investisseur privé un document attestant qu'il lui a communiqué les renseignements exigés par le présent article.

### **Rémunération versée par l'administrateur d'hypothèques à autrui**

38. (1) L'administrateur d'hypothèques doit indiquer par écrit à l'investisseur privé, relativement à l'administration d'une hypothèque :
- a) si l'administrateur d'hypothèques a versé, pourrait verser ou versera des honoraires ou une autre rémunération, directement ou indirectement, à une autre personne relativement à l'administration de l'hypothèque;



- b) dans le cas où des honoraires ou une autre rémunération doivent ou pourraient être versés, l'identité de l'autre personne, la base du calcul de leur montant et, dans le cas d'un avantage non pécuniaire, la nature de cet avantage.
- (2) L'administrateur d'hypothèques doit obtenir de l'investisseur privé une confirmation écrite du fait qu'il lui a communiqué les renseignements exigés par le présent article.

### **Obligation de se doter d'une convention d'administration**

39. (1) Aux fins de l'article 32 de la *Loi*, l'entente conclue entre l'administrateur d'hypothèques et un investisseur privé doit comprendre les modalités et les conditions qui obligent l'administrateur d'hypothèques à prendre la totalité des mesures suivantes :
- a) remettre à l'investisseur privé dans les plus brefs délais tous les versements dus en vertu de l'hypothèque faisant l'objet de la convention;
  - b) dès qu'il en a connaissance, aviser immédiatement l'investisseur privé de l'un des changements suivants relativement aux biens visés par la convention :
    - (i) toute charge subséquente grevant les biens;
    - (ii) tout changement quant à l'usage des biens;
    - (iii) tout changement relatif au montant ou à la nature de la couverture d'assurance concernant les biens;
    - (iv) tout autre changement de circonstances touchant les biens;
  - c) fournir à l'investisseur privé un relevé annuel des versements effectués par l'emprunteur, lequel comprend l'information suivante :
    - (i) le montant total des versements reçus de l'emprunteur pendant la période visée par le relevé;
    - (ii) le montant des versements appliqué au principal et aux intérêts;
    - (iii) le principal impayé de l'hypothèque à la fin de la période visée par le relevé;
    - (iv) le montant total des honoraires ou autre rémunération reçus par l'administrateur d'hypothèques pour l'administration de l'hypothèque pendant la période couverte par le relevé;
  - d) dès qu'il en a connaissance, aviser immédiatement l'investisseur privé de tout défaut de paiement de l'hypothèque.
- (2) Aux fins de l'article 32 de la *Loi*, l'entente conclue entre l'administrateur d'hypothèques et un investisseur privé doit comprendre :

- a) le nom sous lequel l'hypothèque est ou sera enregistrée au bureau d'enregistrement foncier ou enregistré en vertu des lois d'une autre autorité législative du Canada;
- b) une liste de tous les honoraires ou autre rémunération que l'administrateur d'hypothèques recevra pour l'administration de l'hypothèque, y compris la méthode de calcul et le mode de paiement;
- c) tous les autres frais liés à l'hypothèque qui seront facturés à l'investisseur privé;
- d) l'étendue des responsabilités de l'administrateur d'hypothèques et de l'investisseur privé pour les décisions qui ont trait à :
  - (i) la perception d'argent en vertu de l'hypothèque;
  - (ii) le remboursement anticipé du principal en vertu de l'hypothèque;
  - (iii) les décharges et décharges partielles d'hypothèque;
  - (iv) le début ou la poursuite de procédures de mise à exécution en vertu de l'hypothèque;
- e) la responsabilité de l'administrateur d'hypothèques de se renseigner au sujet des changements à l'égard des biens, au sens de l'alinéa (1)b);
- f) ce qui doit être fait de tous les versements effectués dans le cadre de l'hypothèque par l'emprunteur, y compris toute pénalité ou indemnité;
- g) toutes les conditions et restrictions en ce qui a trait au droit pour l'investisseur privé de mettre fin à la convention ou de céder son intérêt dans la convention;
- h) si l'hypothèque est détenue en fiducie, les détails de la fiducie.

**Date limite pour la communication de renseignements aux investisseurs privés par l'administrateur d'hypothèques**

- 40.** (1) Sauf indication contraire justifiée par le contexte, toute communication de renseignements à un investisseur privé qu'exige la présente règle doit avoir lieu dès que possible et, quoi qu'il en soit, au plus tard deux jours ouvrables avant que l'administrateur d'hypothèques et l'investisseur privé concluent une convention d'administration d'hypothèque portant sur l'hypothèque concernée.
- (2) Si l'investisseur privé consent par écrit à ce que les renseignements lui soient communiqués après la date limite prévue au paragraphe (1), on pourra lui transmettre ces renseignements au plus tard un jour ouvrable avant que l'administrateur d'hypothèques et l'investisseur privé concluent une convention d'administration d'hypothèque portant sur l'hypothèque concernée.
- 41.** Un administrateur d'hypothèques ne doit pas demander à un investisseur privé ou accepter de ce dernier des honoraires ou une autre rémunération pour les services d'administration d'hypothèques avant :

- a) que l'investisseur privé ait fourni à l'emprunteur une confirmation écrite du placement hypothécaire;
- b) qu'une convention hypothécaire ait été conclue;
- c) que l'emprunteur ait reçu des fonds pour l'hypothèque, laquelle est assortie d'une garantie hypothécaire comme il est stipulé dans la confirmation écrite.

#### **Obligation d'établir des politiques et des procédures**

- 42.** (1) L'administrateur d'hypothèques doit établir et mettre en application des politiques et des procédures raisonnablement conçues pour faire en sorte que lui-même et toute personne agissant en son nom observent les exigences établies en vertu de la *Loi* et de ses règlements.
- (2) L'administrateur d'hypothèques doit établir et mettre en application des politiques et des procédures prévoyant la supervision adéquate de chaque personne agissant en son nom, particulièrement en ce qui concerne :
- a) la vérification de l'identité des prêteurs et des investisseurs privés dans les cas prévus par la présente règle;
  - b) la détection d'éventuels conflits d'intérêts chez l'administrateur d'hypothèques ou tout employé chargé d'administrer une hypothèque quelconque relativement à l'hypothèque et la divulgation de ces conflits d'intérêts à l'emprunteur, au prêteur ou à l'investisseur privé comme l'exige la présente règle.

#### **Obligation d'établir un processus de traitement des plaintes**

- 43.** (1) L'administrateur d'hypothèques doit établir un processus de règlement des plaintes du public au sujet de ses activités commerciales dans le domaine hypothécaire ou de celles de toute personne agissant pour son compte.
- (2) Dans le cadre du processus de traitement des plaintes, l'administrateur d'hypothèques doit :
- a) charger au moins un particulier de recevoir et de tenter de régler les plaintes du public;
  - b) veiller à ce que chaque particulier ainsi désigné soit l'un de ses employés ou une personne autrement autorisée à agir pour son compte;
  - c) consigner toutes les plaintes reçues du public;
  - d) répondre à l'ensemble des plaintes reçues du public au sujet d'une activité d'administration d'hypothèques quelconque par la maison de courtage d'hypothèques;

- e) le faire d'une manière qu'un plaignant raisonnable considérerait comme juste et efficace.

## **PARTIE 5 TENUE DES DOSSIERS**

### **Tenue des dossiers – généralités**

- 44. (1)** La maison de courtage d'hypothèques et l'administrateur d'hypothèques doivent tenir des registres complets et exacts des documents suivants :
- a) registres financiers des activités du titulaire du permis au Nouveau-Brunswick comme l'exigent la *Loi* ou ses règlements;
  - b) tous les renseignements à divulguer et tous les documents à fournir aux emprunteurs, aux emprunteurs potentiels ou à toute autre personne en vertu de la *Loi* ou des règlements ou à obtenir d'eux;
  - c) tous les renseignements à divulguer et tous les documents à fournir aux emprunteurs, aux investisseurs privés, aux investisseurs privés éventuels ou à toute autre personne, ou à obtenir de ceux-ci en vertu de la *Loi* ou de ses règlements;
  - d) toutes les conventions conclues par la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques avec un emprunteur ou un investisseur privé;
  - e) tous les documents, toute la correspondance et tous les renseignements écrits que la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques a remis à une autre personne ou reçu de cette dernière au sujet d'une opération hypothécaire;
  - f) tout autre document exigé par la *Loi* ou ses règlements.
- (2)** La maison de courtage d'hypothèques et l'administrateur d'hypothèques doivent tenir un registre indiquant pour chaque hypothèque qu'il négocie ou administre :
- a) la date et la nature de l'opération;
  - b) une description du bien réel permettant de l'identifier;
  - c) le nom de toutes les parties à l'hypothèque;
  - d) les modalités de remboursement;
  - e) les honoraires, les frais ou autres devant être assumés par l'emprunteur;
  - f) les honoraires ou autre rémunération reçus par la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques et l'identité des personnes qui paient ces honoraires ou rémunération.

- (3)** Chaque mois, tous les administrateurs d'hypothèques qui reçoivent des versements d'un emprunteur ou surveillent de toute autre manière le rendement d'un emprunteur dans l'exécution des obligations que lui impose l'hypothèque doivent préparer un registre qui :
- a) effectue le rapprochement du total des soldes impayés du principal à recevoir des emprunteurs relativement aux hypothèques administrées avec le montant total des soldes du principal dus aux investisseurs dans le cadre de ces hypothèques, en fonction des soldes figurant dans les registres de l'administrateur d'hypothèques;
  - b) indique les écarts éventuels entre les soldes au dernier jour du mois et décrit les raisons expliquant l'écart;
  - c) est daté et signé par un agent de l'administrateur d'hypothèques pour indiquer qu'il en atteste l'exactitude.

#### **Sécurité des dossiers**

- 45.** La maison de courtage d'hypothèques et l'administrateur d'hypothèques doivent prendre des précautions adéquates, adaptées au format de ses dossiers pour préserver l'intégrité des dossiers.

### **PARTIE 6 BIENS FIDUCIAIRES**

#### **Tenue des dossiers – biens fiduciaires**

- 46. (1)** Outre les exigences que prévoit l'article 44 de la présente règle, les maisons de courtage d'hypothèques qui reçoivent ou détiennent des sommes en fiducie et les administrateurs d'hypothèques doivent tenir des dossiers indiquant :
- a) les sommes reçues en fiducie et toutes les opérations liées aux sommes en fiducie;
  - b) le solde non dépensé des sommes en fiducie détenues par la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques, dans son intégralité de même que séparément pour chacune des personnes pour qui ces sommes sont détenues.
- (2)** Les dossiers doivent comprendre :
- a) un grand livre de fiducie distinct pour chaque personne au nom duquel la maison de courtages d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques détient les sommes en fiducie indiquant, en ordre chronologique :
    - (i) tous les encaissements et décaissements de sommes en fiducie relativement à cette personne;
    - (ii) pour chaque encaissement :
      - (A) la personne qui a remis la somme d'argent;

- (B) la forme sous laquelle ou la façon dont la somme d'argent a été reçue;
- (C) la justification de l'encaissement, y compris des précisions sur l'hypothèque à laquelle la somme d'argent se rapporte;
- (iii) relativement à chaque décaissement :
  - (A) la personne qui est destinataire de la somme d'argent;
  - (B) le numéro de chèque ou le numéro de confirmation du transfert électronique au moyen duquel la somme d'argent a été versée;
  - (C) la justification du décaissement, y compris des précisions sur l'hypothèque à laquelle il se rapporte;
- (iv) le solde non dépensé détenu au nom de la personne immédiatement après chaque encaissement et décaissement;
- b) des copies :
  - (i) des bordereaux de dépôt pour chaque dépôt versé au compte en fiducie;
  - (ii) de tous les chèques liés au compte, y compris les chèques annulés;
  - (iii) des relevés ou des carnets bancaires du compte en fiducie;
  - (iv) de toutes les autres preuves documentaires de dépôts et de retraits relativement au compte en fiducie.

### **Rapprochement mensuel**

- 47.** Chaque mois, toutes les maisons de courtage d'hypothèques qui reçoivent ou détiennent des sommes en fiducie et les administrateurs d'hypothèques doivent préparer un état de rapprochement visant le compte en fiducie, lequel :
- a) s'il est préparé par une maison de courtage d'hypothèques, doit être examiné par le courtier principal conformément à l'alinéa 12d);
  - b) s'il est préparé par un administrateur d'hypothèques, doit être examiné par l'administrateur principal conformément à l'alinéa 33c);
  - c) est préparé et examiné par différentes personnes;
  - d) est préparé, examiné et certifié au plus tard :
    - (i) lorsque la maison en courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques reçoit un relevé de compte mensuel de l'institution financière où le compte est maintenu, 30 jours après réception du relevé mensuel;
    - (ii) dans tout autre cas, 30 jours après la fin du mois.

## Registres de l'administrateur d'hypothèques

- 48. (1)** L'administrateur d'hypothèques doit conserver les registres indiquant :
- a)* toutes les hypothèques reçues ou détenues en fiducie, ainsi que le montant initial de chaque hypothèque;
  - b)* séparément pour chaque hypothèque, tout encaissement ou décaissement de fonds ainsi que toute obligation, tout revenu et toute dépense découlant de l'hypothèque;
  - c)* relativement à chacune des hypothèques détenues en fiducie, la fraction d'intérêt ou de pourcentage appartenant à toute personne.
- (2)** Les registres visés au paragraphe (1) doivent inclure un grand livre de fiducie pour chaque hypothèque détenue en fiducie, lequel doit indiquer, en ordre chronologique :
- a)* le montant d'argent reçu par chaque personne ayant un intérêt dans l'hypothèque, la forme sous laquelle l'argent a été reçu et la façon dont il a été reçu, ainsi que la date à laquelle l'argent a été reçu;
  - b)* le montant d'argent versé de façon anticipée sur l'hypothèque ou le prix d'achat de l'hypothèque, la forme sous laquelle l'argent a été versé de façon anticipée ou payé et la façon dont l'argent a été versé, ainsi que la date à laquelle l'argent a été versé de façon anticipée ou payé;
  - c)* les dates et montants de tout remboursement reçu sur l'hypothèque ainsi que le nom de la personne qui a remis la somme d'argent;
  - d)* les dates et montants de tout décaissement prévu aux modalités de l'hypothèque ainsi que le nom de la personne à qui a été déboursée la somme d'argent;
  - e)* toute autre obligation, tout revenu ou toute dépense découlant de l'hypothèque;
  - f)* l'encaissement ou le décaissement de fonds en lien avec l'hypothèque;
  - g)* tout solde impayé de l'hypothèque, en totalité et séparément pour chacune des personnes ayant un intérêt dans l'hypothèque.

## Conventions de fiducie

- 49. (1)** Aux fins de l'article 43 de la *Loi*, la convention de fiducie écrite doit contenir, en lien avec la réception ou la détention des sommes en fiducie :
- a)* une reconnaissance expresse de la fiducie;

- b) les modalités de réception, de détention et de déboursement de l'argent en fiducie;
  - c) une condition spécifiant que tous les retraits d'argent du compte en fiducie en vue de verser une rémunération à une maison de courtage d'hypothèques ou à un administrateur d'hypothèques seront versés par chèque ou par transfert électronique, payables dans le compte général de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques.
- (2) La convention de fiducie écrite mentionnée à l'article 44 de la *Loi* relativement à la détention de l'hypothèque en fiducie doit :
- a) comporter une description de l'intérêt dans l'hypothèque qui est assujetti à la fiducie, y compris, si l'intérêt représente moins que la valeur totale de l'hypothèque, le pourcentage de l'hypothèque que l'intérêt représente;
  - b) énoncer les modalités de la fiducie;
  - c) contenir en annexe un exemplaire de la convention hypothécaire qui crée l'intérêt assujetti à la fiducie.
- (3) La convention de fiducie écrite mentionnée aux alinéas 43(1)b) et 43(2)b) de la *Loi* et la convention écrite précisée au paragraphe 32(1) de la *Loi* peuvent être combinées en une seule convention.

### **Hypothèque détenue en fiducie**

50. L'administrateur d'hypothèques qui reçoit une hypothèque en fiducie doit s'assurer que les intérêts des bénéficiaires de l'hypothèque sont inscrits au registre des titres fonciers en regard des intérêts de l'administrateur d'hypothèques dans l'hypothèque.

### **Exigences relatives aux sommes en fiducie**

51. (1) La maison de courtage d'hypothèques recevant des sommes en fiducie doit :
- a) fournir à la personne qui a remis la somme d'argent un reçu indiquant :
    - (i) le montant reçu;
    - (ii) la manière dont la somme a été reçue;
    - (iii) la date à laquelle la maison de courtage d'hypothèques a reçu la somme;
    - (iv) le nom de la personne qui a remis la somme d'argent et, si cette somme a été reçue au nom d'une autre personne, le nom de celle-ci;
    - (v) la raison pour laquelle la somme a été reçue, y compris des précisions sur l'hypothèque à laquelle est rattachée la somme d'argent;
    - (vi) le nom du courtier en hypothèques ou de l'associé en hypothèques qui a reçu les sommes d'argent pour le compte de la maison de courtage



d'hypothèques;

b) veiller à préparer un double du reçu de dépôt ou toute autre preuve documentaire du dépôt.

**(2)** Chaque retrait d'argent effectué par un courtier en hypothèques ou un administrateur d'hypothèques dans un compte en fiducie doit être fait de la manière suivante :

a) par chèque, selon les conditions suivantes :

- (i) le chèque doit être numéroté et le libellé doit préciser qu'il a été tiré sur un compte en fiducie;
- (ii) il doit faire référence à la transaction à laquelle il se rapporte, de façon suffisamment claire pour qu'on puisse relier le chèque au déboursement correspondant inscrit aux registres de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques;

b) par transfert électronique, selon les conditions suivantes :

- (i) l'institution financière où le compte en fiducie est détenu doit pouvoir générer une confirmation écrite indiquant tous les détails suivants :
  - (A) la date du transfert;
  - (B) le nom de l'institution financière, ainsi que le nom du compte et du titulaire du compte en fiducie duquel la somme a été retirée;
  - (C) le nom de l'institution financière, ainsi que le nom du compte et du titulaire du compte en fiducie duquel la somme a été transférée;
  - (D) le montant des sommes en fiducie transférées;
- (ii) une carte de guichet automatique ne peut servir à effectuer le transfert.

**(3)** Si une maison de courtage d'hypothèques ou un administrateur d'hypothèques effectue le transfert des sommes en fiducie par voie électronique conformément à l'alinéa (2)b) vers un compte dans lequel la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques n'a jamais auparavant transféré de sommes en fiducie, la maison de courtage ou l'administrateur doit :

- a) dans les cinq jours suivant la date du transfert, obtenir une confirmation du bénéficiaire à qui la somme en fiducie devait être transférée à l'effet qu'il a bien reçu ladite somme;
- b) préparer un dossier qui documente la date de réception de la confirmation par la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques, ainsi que le nom de la personne qui a fourni la confirmation.

## Dépôt de sommes en fiducie

52. Aux fins de l'article 46 de la *Loi*, chaque détenteur de permis recevant les sommes en fiducie doit, dans les deux jours ouvrables suivant la réception, déposer les sommes dans un compte en fiducie qui est détenu dans :
- a) une banque autorisée à accepter les dépôts conformément à la *Loi sur les banques* (Canada);
  - b) une caisse populaire ou une *credit union* incorporée, prorogée ou agréée conformément à la *Loi sur les caisses populaires*;
  - c) une personne morale autorisée à accepter des dépôts conformément à la *Loi sur les compagnies de prêt et de fiducie*;
  - d) une association de détail en vertu de la *Loi sur les associations coopératives de crédit* (Canada);

## PARTIE 7 OBLIGATIONS ANNUELLES EN MATIÈRE DE DÉPÔT

### Rapport annuel

53. (1) Aux fins de l'article 49 de la *Loi*, chaque maison de courtage d'hypothèques et administrateur d'hypothèques doit remettre au directeur un rapport annuel, visant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année précédente, au plus tard le 31 mars chaque année.
- (2) Le rapport annuel d'une maison de courtage d'hypothèques et d'un administrateur d'hypothèques doit comprendre les renseignements suivants :
- a) le nom et l'adresse de l'entité, incluant l'adresse aux fins de signification;
  - b) de l'information sur les types d'activités autorisées menées par l'entité;
  - c) de l'information sur les autres types d'activités commerciales menées par l'entité;
  - d) le nombre de courtiers et d'associés en hypothèques agissant pour le compte de l'entité;
  - e) la date à laquelle remonte la plus récente révision des politiques et des procédures de l'entité;
  - f) des précisions sur tout changement apporté au format des dossiers et à leur accessibilité;

- g) le nombre d'hypothèques conclues pendant la période visée par le rapport, et leur valeur en dollars, selon le type d'hypothèque et le type de prêteur;
- h) une description de toute plainte déposée contre l'entité ou toute personne agissant pour son compte;
- i) des précisions sur toute modification apportée au processus de traitement des plaintes;
- j) de l'information sur toute réclamation d'assurance erreurs et omissions contre l'entité ou toute personne agissant pour son compte;
- k) de l'information sur tout paiement effectué à la suite d'une réclamation d'assurance erreurs et omissions contre l'entité ou toute personne agissant pour son compte;
- l) des précisions sur tout changement aux circonstances de l'entité qui n'a pas été signalé au cours de la période visée par le rapport;
- m) de l'information sur tout incitatif non monétaire reçu par l'entité et une description de leur nature;
- n) une description de toute entente visant les primes de remerciement, les primes pour quantité et les paiements conclue avec les prêteurs;
- o) le nombre d'associés en hypothèques et de courtiers en hypothèques qui sont rémunérés par l'intermédiaire d'un ordre professionnel.

**54.** Aux fins de l'article 50 de la *Loi*, chaque maison de courtage d'hypothèques qui n'a pas été titulaire d'une inscription au cours de l'exercice financier précédent doit remettre au directeur, au plus tard le 31 mars de chaque année, une déclaration attestant qu'elle n'a pas été titulaire d'un bien en fiducie du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année précédente.

### États financiers annuels

**55. (1)** Dans le présent article :

« **auditeur** » s'entend d'un membre en bonne et due forme d'une association professionnelle de comptables réglementée par une loi du Canada ou de toute autre province ou territoire;

« **exercice financier** » s'entend de l'exercice financier de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques.

**(2)** Conformément à l'article 51 de la *Loi*, les états financiers fournis au directeur doivent :

- a) être vérifiés et déposés tous les ans;
  - b) comprendre une attestation écrite de l'exactitude des états financiers réalisée par deux administrateurs de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques;
  - c) contenir le rapport de l'auditeur exprimant son point de vue sans modification;
- (3) L'état financier mentionné au paragraphe (2) doit être remis au directeur au plus tard 120 jours suivant la fin de l'exercice financier auquel il se rapporte.
- (4) Aucune maison de courtage d'hypothèques titulaire d'une inscription, ni aucun administrateur d'hypothèques, ne changera son exercice financier si, à la suite de ce changement, l'exercice financier couvre une période excédant 15 mois.

## **PARTIE 8 PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS**

### **Exigences relatives à la publicité**

56. (1) Aux fins du paragraphe 54(2) de la *Loi*, une annonce publicitaire d'une maison de courtage ou d'un administrateur d'hypothèques qui fait la promotion de tout produit ou service doit contenir :
- a) une déclaration précisant le permis dont la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques est titulaire;
  - b) dans le cas d'une annonce publicitaire pour une maison de courtage d'hypothèques qui fait référence à un courtier ou à un associé en hypothèques particulier autorisé à exercer le courtage pour son compte, l'annonce publicitaire doit énoncer le nom du courtier ou de l'associé en hypothèques tel qu'inscrit sur son permis;
- (2) Aux fins du paragraphe 54(3) de la *Loi*, une annonce publicitaire d'un courtier ou d'un associé en hypothèques faisant la promotion de tout produit ou service offert par un courtier ou un associé en hypothèques doit contenir une déclaration précisant le permis dont est titulaire la maison de courtage pour qui le courtier ou l'associé en hypothèques est autorisé à travailler.

### **Exigences relatives à la correspondance**

57. Aux fins de l'article 56 de la *Loi*, chaque titulaire d'un permis doit communiquer l'information suivante dans des correspondances ou tout autre document écrit préparé ou utilisé dans le cadre de ses activités autorisées :
- a) le nom de la maison de courtage d'hypothèques ou de l'administrateur d'hypothèques, comme énoncé sur le permis délivré à la maison de courtage ou à l'administrateur

d'hypothèques;

- b) une déclaration précisant le permis dont la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques est titulaire;
- c) si elle fait référence à un courtier ou à un associé en hypothèques particulier autorisé à exercer le courtage en son nom, le nom du courtier ou de l'associé en hypothèques comme énoncé sur le permis délivré au courtier ou à l'associé en hypothèques;
- d) si la correspondance est signée par un courtier ou un associé en hypothèques, ou communiquée en son nom :
  - (i) une déclaration précisant le permis dont est titulaire la maison de courtage ou l'administrateur d'hypothèques;
  - (ii) le nom du courtier ou de l'associé en hypothèques, comme énoncé sur le permis délivré.

#### **PARTIE 9 TRANSITION**

- 58. (1)** Un demandeur de permis de courtier en hypothèques est dispensé des exigences mentionnées à l'alinéa 4(2)d) si le demandeur :
- (i) prouve qu'il a acquis 24 mois d'expérience pertinente dans l'industrie du courtage hypothécaire au cours des 36 mois précédant la date à laquelle a été présentée la demande de permis de courtier en hypothèques;
  - (ii) s'engage auprès du directeur à terminer avec succès un programme de formation approuvé pour courtiers en hypothèques dans les neuf mois suivant la date d'entrée en vigueur de la présente règle.
- (2)** Toute personne qui demande un permis d'associé en hypothèques est dispensé de l'exigence de formation établie à l'alinéa 4(3)d) si elle s'engage à terminer avec succès un programme de formation approuvé pour associés en hypothèques dans les neuf mois suivant la date d'entrée en vigueur de la présente règle.

#### **PARTIE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR**

La présente règle entre en vigueur le 1 avril 2016.