

Ligne Directrice

- Interprétation
- Approche
- Information
- Décision



Date d'entrée en vigueur : 21 avril 2022
Identifiant : N° MB0047INT

Nouvelles exigences relatives à la délivrance de permis des agents et courtiers en hypothèques

Contenu

Contenu	1
Objet	2
Portée	3
Justification et contexte	3
Nouvelles catégories de permis.....	6
Nouvelles exigences en matière de délivrance de permis	7
Transition vers les nouvelles exigences liées aux permis.....	10
Droits de permis.....	16
Nouvelles exigences en matière d'éducation permanente entrant en vigueur le 1er avril 2023.....	16
Mobilité de la main d'œuvre.....	19

Demandes d'équivalences de formation et d'expérience.....	20
Approche et principes en matière de supervision	21
Conformité et exécution	21
Date d'entrée en vigueur et examen futur.....	22
À propos de la présente Ligne directrice	22
Annexe 1: Scénarios de la portée du travail de l'agent en hypothèques de niveau 1	23
Annexe 2: Scénarios tenant compte des exigences liées à la transition.....	24
Références	28

Objet

La présente Ligne directrice¹ présente l'interprétation et l'approche de l'ARSF relativement à la mise en œuvre :

- des nouvelles dispositions en matière de délivrance de permis énoncées à l'article 1, aux alinéas 2(1)5, 2(1)6, au paragraphe 2(3) et aux articles 5, 5.0.1, 5.0.2 et 6 du Règlement de l'Ontario 409/07 – Courtiers et agents en hypothèques : octroi des permis², en vertu de la [Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques](#) (la « LMCPHAH »)³;
- des nouvelles exigences en matière d'éducation permanente (l'« ÉP »), prévues à l'alinéa 9(1)4 du Règl. de l'Ont. 409/07.

¹ La présente Ligne directrice regroupe une Interprétation et une Approche conformément au Cadre de lignes directrices de l'ARSF.

² [Ces modifications seront intégrées dans le règlement consolidé en temps voulu.](#)

³ Les paragraphes 8(1) et 8(3)2 du Règl. de l'Ont. 187/08 : Courtiers et agents en hypothèques : Normes d'exercice ont également été modifiés pour tenir compte des nouvelles exigences en matière de permis. [Ces modifications seront intégrées dans le règlement consolidé en temps voulu.](#)

Portée

La présente Ligne directrice vise les titulaires de permis suivants délivrés par l'ARSF :

- agents en hypothèques
- courtiers en hypothèques
- maisons de courtage d'hypothèques

Cette Ligne directrice s'applique également aux personnes qui souhaitent obtenir un nouveau permis ou aux personnes titulaires d'un permis dans d'autres provinces qui souhaitent obtenir un permis en Ontario.

Justification et contexte

Dans le [Rapport](#) de 2019 au ministre des Finances sur l'examen de la LMCPHAH (le « processus d'examen de la LMCPHAH de 2019 »), il est recommandé que le ministère des Finances collabore avec l'ARSF, en consultation avec le secteur, pour proposer des options de régimes de permis qui reflètent mieux les pratiques uniques demandées par différents segments du marché hypothécaire.

Les rétroactions d'intervenants reçues dans le cadre du processus d'examen de la LMCPHAH de 2019 ont révélé que les titulaires de permis travaillant avec des prêteurs hypothécaires privés et mobilisant des capitaux ont besoin d'un ensemble particulier de compétences, qui devraient être reflétées dans les exigences en matière de permis et de formation.

En réponse, le gouvernement a mis en application, à compter du 1er avril 2023 :

- un permis distinct pour les agents en hypothèques qui effectuent des opérations sur des prêts hypothécaires privés et organisent des investissements pour des investisseurs / prêteurs hypothécaires privés; et
- des exigences en matière de formation et d'expérience plus strictes pour les agents et courtiers en hypothèques.

Le nouveau permis pour les agents en hypothèques comprend des exigences renforcées qui répondent à la nécessité pour les agents (ainsi que pour les courtiers) de posséder une formation, des connaissances et une expérience supplémentaires en matière de prêts hypothécaires privés.

Les prêts hypothécaires privés peuvent comporter des conditions qui présentent des risques inconnus pour les consommateurs⁴, étant donné qu'ils ne sont pas souscrits de la même manière que ceux proposés par des institutions financières plus traditionnelles. Les agents et courtiers en hypothèques doivent avoir l'expertise appropriée pour recommander des produits qui répondent aux besoins des consommateurs. Ils doivent prendre des mesures raisonnables pour bien comprendre et évaluer tout risque potentiel associé aux prêts hypothécaires ou aux placements hypothécaires privés et en informer les consommateurs.

Le nouveau permis proposé pour les agents en hypothèques et les exigences renforcées pour les agents et courtiers en hypothèques visent les résultats suivants :

- des exigences en matière de formation et de compétences qui sont mieux adaptées aux activités du secteur hypothécaire
- une meilleure protection des consommateurs, car les emprunteurs et les prêteurs / investisseurs reçoivent les informations et les recommandations appropriées pour prendre des décisions éclairées concernant leurs placements hypothécaires
- une confiance accrue dans le secteur du courtage hypothécaire découlant du fait que les titulaires de permis sont bien préparés à faire carrière dans ce secteur

La mise en œuvre des nouvelles catégories de permis par l'ARSF s'harmonise avec :

- les objets de l'ARSF prévus de façon législative, en vertu de la *Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers* (la « Loi ARSF »), en particulier :

⁴ Les consommateurs incluent les emprunteurs, les prêteurs / investisseurs et les clients potentiels.

- contribuer à la confiance du public dans le secteur du courtage hypothécaire;
 - promouvoir des normes de conduite professionnelle élevées;
 - protéger les droits et intérêts des consommateurs.
- Les principes 4, 5 et 6 du Code de conduite du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (CCARCH) pour le secteur du courtage d'hypothèques (le « Code de conduite du CCARCH »), énoncés ci après :
 - Principe 4 – « Compétence : Les personnes réglementées doivent posséder et maintenir les compétences, les connaissances et les aptitudes nécessaires à l'exercice de leurs activités professionnelles et doivent refuser d'agir lorsqu'elles ne sont pas en mesure d'offrir des produits ou des services conformément au présent Code de conduite. »
 - Principe 5 – « Pertinence : Les personnes et les entités réglementées doivent prendre des mesures raisonnables pour présenter des produits et services qui conviennent à leur clientèle et doivent posséder une solide compréhension de la manière dont ces produits et services correspondent aux circonstances divulguées par chaque cliente ou client. »
 - Principe 6 – « Divulgarion : Les personnes et les entités réglementées doivent divulguer l'ensemble de l'information importante aux parties concernées lors d'une transaction. Ces divulgations doivent être significatives et se faire avec honnêteté et dans des délais convenables. »

Interprétation / Approche

En vertu des paragraphes 2(3), 3(3) et 4(2) de la LMCPHAH, les personnes qui exercent des activités de courtage d'hypothèques ou effectuent des opérations hypothécaires doivent détenir un permis délivré par l'ARSF, à moins d'en être dispensées, tel qu'il est décrit à la rubrique 6. Les particuliers doivent remplir tous les critères d'admissibilité applicables à un permis prévus aux paragr. 2, 5, 5.0.1, 5.0.2 et 6 du Règl. de l'Ont. 409/07.

Nouvelles catégories de permis

À compter du **1^{er} avril 2023**, les nouvelles catégories de permis suivantes seront établies en vertu des paragraphes 2, 5, 5.0.1 et 5.0.2 du Règl. de l'Ont. 409/07 pour les personnes physiques souhaitant obtenir un permis d'agent ou de courtier en hypothèques en Ontario :

- **Le permis d'agent en hypothèques de niveau 1** autorise son titulaire à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires⁵ relativement à des prêts hypothécaires offerts exclusivement par des prêteurs⁶ qui sont :
 - des institutions financières, au sens de l'article 1 de la LMCPHAH; ou
 - agréés par la [Société canadienne d'hypothèque et de logement](#) (la « SCHL ») en vertu de la [Loi nationale sur l'habitation](#) (la « LNH »).

- **Le permis d'agent en hypothèques de niveau 2** autorise son titulaire à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires relativement à des prêts hypothécaires offerts par des prêteurs qui sont :
 - des institutions financières, au sens de l'article 1 de la LMCPHAH;
 - des prêteurs agréés par la SCHL en vertu de la LNH; ou
 - tous les autres prêteurs hypothécaires, comme les sociétés de placement hypothécaire, les consortiums, les particuliers, les agents, les courtiers et les maisons de courtage d'hypothèques.

- **Le permis de maison de courtage d'hypothèques** autorise les titulaires de permis à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires relativement à des prêts hypothécaires offerts par des prêteurs qui sont :

⁵ L'agent en hypothèques de niveau 1 peut effectuer des opérations hypothécaires consortiales lorsque tous les prêteurs du consortium sont des institutions financières ou des prêteurs agréés par la SCHL en vertu de la LNH.

⁶ Dans le cas d'un titulaire de permis d'agent en hypothèques de niveau 1 autorisé à faire le courtage d'hypothèques pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques qui est une société de financement, ce titulaire de permis peut faire le courtage d'hypothèques ou effectuer des opérations hypothécaires si cette maison de courtage est le prêteur ou un membre du groupe de ce dernier (voir le paragr. 5.01(3)2 du Règl. de l'Ont. 409/07).

- des institutions financières, au sens de l'article 1 de la LMCPHAH;
- des prêteurs agréés par la SCHL en vertu de la LNH; ou
- tous les autres prêteurs hypothécaires, comme les sociétés de placement hypothécaire, les consortiums, les particuliers et les maisons de courtage d'hypothèques.

Les courtiers en hypothèques peuvent superviser les agents en hypothèques (niveaux 1 et 2) et peuvent être nommés en tant que courtiers principaux pour une maison de courtage.

Responsabilité individuelle du titulaire de permis dans le cadre d'opérations

Les agents et courtiers en hypothèques de niveau 2 peuvent engager des agents en hypothèques de niveau 1 dans des opérations hypothécaires privées à des fins de formation. Dans ces circonstances, l'agent en hypothèques de niveau 1 ne doit pas prétendre ou déclarer aux clients qu'il est qualifié pour effectuer des opérations hypothécaires privées. L'agent en hypothèques de niveau 2 et/ou le courtier en hypothèques sont responsables de ces opérations auprès des clients. Voir [l'Annexe 1](#) pour plus de détails.

Nouvelles exigences en matière de délivrance de permis

Pour les nouvelles catégories de permis, les demandeurs de permis doivent satisfaire aux exigences en matière de formation et d'expérience énoncées dans le [Tableau 1](#).

Les dispositions des paragraphes 2(1)5, 2(1)7, 5.0.1(1)5 et 5.0.2(1)5 du Règl. de l'Ont. 409/07 exigent que les personnes qui cherchent à obtenir un permis terminent avec succès un programme de formation approuvé par l'ARSF⁷. Les programmes de formation que l'ARSF a approuvés pour les nouvelles catégories de permis proposées figurent au [Tableau 1](#).

⁷ Le directeur général (DG) de l'ARSF et la ARSF peuvent tous deux exercer un pouvoir réglementaire en vertu de la LMCPHAH. Toutefois, aux fins de la présente Ligne directrice, seule l'ARSF sera mentionnée, car le DG peut déléguer des pouvoirs au personnel de l'ARSF, comme le permet l'article 10(2.3) de la *Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*.

Les programmes de formation des agents en hypothèques de niveau 2 et des courtiers comprennent une formation sur les prêts hypothécaires privés. L'objectif de la formation est de s'assurer que les titulaires de permis ont une meilleure connaissance du cadre réglementaire, des processus liés aux opérations, et des risques (y compris les risque de fraude) associés aux prêts privés. La formation est conforme aux compétences et au programme de formation du CCARCH en matière de prêts privés ([MBRCC Private Lending Competencies and Curriculum](#)) et au Code de conduite du CCARCH.

Les paragraphes 2(1)6 et 5.0.2(1)6 du Règl. de l'Ont. 409/07 définissent les exigences en ce qui concerne l'expérience requise pour obtenir les permis d'agent en hypothèques de niveau 2 et de courtier en hypothèques, telles que proposées dans le [Tableau 1](#).

Les exigences en matière de formation et d'expérience pour les nouvelles catégories de permis qui entreront en vigueur le 1^{er} avril 2023 se trouvent dans le [Tableau 1](#). Elles s'appliquent aux personnes qui ne sont pas visées par les calendriers de transition du [Tableau 2](#).

Tableau 1 : Exigences en matière de formation et d'expérience en vigueur le 1^{er} avril 2023

Exigence	Agent en hypothèques de niveau 1	Agent en hypothèques de niveau 2	Courtier en hypothèques
Expérience	Aucune expérience requise	Les demandeurs doivent avoir une expérience d'au moins 12 mois au cours des 24 derniers mois en tant qu'agent en hypothèques de niveau 1.	Les demandeurs doivent avoir une expérience d'au moins 24 mois au cours des 36 derniers mois en tant qu'agent en hypothèques de niveau 2.
Formation menant à	Les demandeurs doivent :	Les demandeurs doivent :	Les demandeurs doivent :

l'obtention d'un permis

a) terminer avec succès le programme de formation en hypothèques de niveau 1 approuvé par l'ARSF.

b) présenter une demande de permis d'agent en hypothèques de niveau 1 dans les deux ans après avoir terminé avec succès le programme de formation approuvé.

a) terminer avec succès le programme de formation en hypothèques de niveau 2 approuvé par l'ARSF.

b) présenter une demande de permis d'agent en hypothèques de niveau 2 dans les deux ans après avoir terminé avec succès le programme de formation approuvé.

a) terminer avec succès le programme de formation de courtier en hypothèques approuvé par l'ARSF.

b) présenter une demande de permis de courtier en hypothèques dans les trois ans après avoir terminé avec succès le programme de formation approuvé.

Programme de formation approuvé

Le programme de formation **d'agent en hypothèques de niveau 1** comporte les éléments suivants :

- Cours d'agent en hypothèques de niveau 1

Le programme de formation **d'agent en hypothèques de niveau 2** comporte les éléments suivants :

- Cours d'agent en hypothèques de niveau 1 plus

Le **programme de formation de courtier en hypothèques** comporte les éléments suivants :

- Cours d'agent en hypothèques de niveau 1 plus

- Formation sur les prêts hypothécaires privés
- Formation sur les prêts hypothécaires privés plus
- Cours de courtier en hypothèques

Éducation permanente

Le paragraphe 9(1)4 du Règl. de l'Ont. 409/07 aborde les exigences en matière d'éducation permanente que doivent respecter les titulaires de permis pour renouveler leur permis. Voir les exigences dans le [Tableau 4.](#)

Transition vers les nouvelles exigences liées aux permis

Étapes de la transition

La période de transition pour les nouvelles exigences liées aux permis commence le 1^{er} avril 2023 et se termine le 31 mars 2024. Vous trouverez ci-dessous les principales étapes de la transition :

- **Printemps 2022 : Modifications finales du Règl. de l'Ont. 409/07 et entrée en vigueur de la Ligne directrice de l'ARSF**
- **Début 2023 : Formation sur les prêts hypothécaires privés et examen de reconnaissance des acquis disponibles.**

Les titulaires de permis qui choisissent d'effectuer la transition vers un permis d'agent en hypothèques de niveau 2 ou de courtier en hypothèques peuvent commencer à suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés ou passer l'examen de reconnaissance des acquis dans le cadre de la formation sur les prêts hypothécaires privés (l'« examen de reconnaissance des acquis »).

- **1er avril 2023 : Les nouvelles catégories de permis entrent en vigueur***

À compter du 1^{er} avril 2023, les agents en hypothèques et les courtiers se verront délivrer les permis d'agent en hypothèques de niveau 1, de niveau 2 et de courtier, en fonction des exigences décrites dans le [Tableau 2](#). Les titulaires de permis existants se verront délivrer un nouveau permis dans le cadre du cycle de renouvellement des permis pour 2023⁸.

- **31 octobre 2023 : Date limite pour pour réussir l'examen de reconnaissance des acquis.**

Les personnes admissibles qui choisissent de passer l'examen de reconnaissance des acquis doivent réussir l'examen avant le 31 octobre 2023.

- **31 mars 2024 : Date limite pour réussir la formation sur les prêts hypothécaires privés**

Les agents en hypothèques de niveau 2 et les courtiers en hypothèques doivent réussir la formation sur les prêts hypothécaires privés et demander le renouvellement de leur permis avant le 31 mars 2024. Les titulaires de permis qui ne satisfont pas aux exigences en matière de formation seront automatiquement transférés au permis d'agent en hypothèques de niveau 1 lors du renouvellement de leur permis.

Démonstration des compétences en matière de prêts privés

Tous les titulaires de permis actuels qui sont admissibles et qui souhaitent passer au permis d'agent en hypothèques de niveau 2 ou de courtier en hypothèques doivent démontrer leurs compétences en matière de courtage et de négociation de prêts hypothécaires privés, tel qu'il est décrit dans le [Tableau 2](#), soit :

* En attente de l'approbation du gouvernement.

⁸ Les demandes de renouvellement visent les titulaires de permis actuels qui passent à une nouvelle catégorie de permis.

- en suivant une formation sur les prêts hypothécaires privés⁹ accréditée par l'ARSF¹⁰; soit
- en réussissant un « examen de reconnaissance des acquis » accrédité par l'ARSF.

L'option de l'examen de reconnaissance des acquis est offerte **UNIQUEMENT** aux agents et aux courtiers titulaires d'un permis de manière continue depuis au moins cinq ans¹¹. L'examen de reconnaissance des acquis :

- est offert à ceux qui croient avoir l'expérience et les compétences reflétées dans la nouvelle exigence en matière de formation pour être agent en hypothèques de niveau 2 ou courtier en hypothèques; et
- ne peut être passé qu'une seule fois; les personnes qui ne réussissent pas l'examen de reconnaissance des acquis doivent suivre une formation sur les prêts hypothécaires privés.

La formation sur les prêts hypothécaires privés¹² et l'examen de reconnaissance des acquis sont fondés sur les compétences et le programme de formation du CCARCH en matière de prêts privés (MBRCC's Private Lending Competencies and Curriculum). Ils sont conçus pour garantir que les titulaires de permis possèdent les compétences nécessaires pour effectuer des opérations sur des prêts hypothécaires privés d'une manière conforme au Code de conduite du CCARCH et aux exigences de la LMCPHAH.

⁹ Le demandeur doit suivre le cours et réussir l'examen du cours.

¹⁰ Voir la Ligne directrice en matière d'interprétation de l'ARSF sur l'[Accréditation de cours menant à l'obtention d'un permis dans le secteur du courtage hypothécaire](#).

¹¹ L'expression « titulaire d'un permis de manière continue » dans ce document permet une absence du permis en raison d'une révocation ou d'une remise du permis, ou d'un statut d'interdiction de vente, pendant un maximum de deux ans.

¹² La formation sur les prêts hypothécaires privés comprend un examen qui fait partie de l'étape finale de la formation.

Tableau 2 : Exigences liées à la période de transition – 1^{er} avril 2023 – 31 mars 2024

L'Annexe 2 fournit des exemples de la manière dont les nouvelles exigences seront appliquées dans différents scénarios.

Historique des permis	Permis actuel	Exigences relatives à un nouveau permis
<p>Particuliers titulaires d'un permis de manière continue depuis au moins cinq ans en date du 1^{er} avril 2023.</p>	<p>Agent en hypothèques</p>	<p>Pour passer à un permis d'agent en hypothèques de niveau 2, les particuliers doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • avoir réussi la formation sur les prêts hypothécaires privés au plus tard le 31 mars 2024 ou • avoir réussi l'examen de reconnaissance des acquis au plus tard le 31 octobre 2023.
	<p>Courtier en hypothèques</p>	<p>Pour conserver leur permis de courtier en hypothèques, les particuliers doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • avoir réussi la formation sur les prêts hypothécaires privés au plus tard le 31 mars 2024 ou • avoir réussi l'examen de reconnaissance des acquis au plus tard le 31 octobre 2023. • Les courtiers qui ne satisfont pas aux nouvelles exigences en matière de formation passeront au permis

d'agent en hypothèques de niveau 1 lors du renouvellement de leur permis, le 1^{er} avril 2024, et ne pourront pas exercer d'activités en tant que courtier principal.

Particuliers titulaires d'un permis de manière continue depuis moins de cinq ans, mais depuis au moins un an en date du 1^{er} avril 2023.

Agent en hypothèques

Pour passer à un permis d'agent en hypothèques de niveau 2, les particuliers doivent :

- avoir réussi la formation sur les prêts hypothécaire privés au plus tard le 31 mars 2024.

Courtier en hypothèques

Pour conserver leur permis de courtier en hypothèques, les particuliers doivent :

- avoir réussi la formation sur les prêts hypothécaire privés au plus tard le 31 mars 2024.
- Les courtiers qui ne satisfont pas aux nouvelles exigences en matière de formation passeront au permis d'agent en hypothèques de niveau 1 lors du renouvellement de leur permis, le 1^{er} avril 2024, et ne pourront pas exercer d'activités en tant que courtier principal.

Particuliers titulaires d'un permis de manière continue

Agent en hypothèques

Pour passer à un permis d'agent en hypothèques de niveau 2, les particuliers doivent :

depuis moins d'un an

- atteindre un an d'expérience **et**
- suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés.

Voir le [Tableau 1](#) pour de plus amples renseignements.

Courtier en hypothèques

Pour conserver leur permis de courtier en hypothèques, les particuliers doivent :

- avoir réussi la formation sur les prêts hypothécaires privés au plus tard le 31 mars 2024.
- Les courtiers qui ne satisfont pas aux nouvelles exigences en matière de formation passeront au permis d'agent en hypothèques de niveau 1 lors du renouvellement de leur permis, le 1^{er} avril 2024, et ne pourront pas exercer d'activités en tant que courtier principal.

Les courtiers existants sont dispensés de l'obligation d'acquérir deux ans d'expérience en tant qu'agent de niveau 2 avant de passer au nouveau permis de courtier.

Exigences en matière de transition pour les anciens titulaires de permis / le rétablissement de permis

En vertu du paragraphe 3(1) et de l'article 6 du Règl. de l'Ont. 409/07, un particulier qui a déjà été titulaire d'un permis de l'ARSF est dispensé des exigences prescrites en matière de formation et d'expérience s'il a été titulaire d'un permis à un moment quelconque au cours des 24 derniers mois précédant la demande de permis.

Aux fins de la transition vers l'une des nouvelles catégories de permis, les personnes qui demandent le rétablissement de leur permis après le 1^{er} avril 2023 doivent satisfaire aux exigences énoncées au [Tableau 2](#). [L'Annexe 2](#) comprend des exemples d'exigences lorsque d'anciens titulaires de permis demandent le rétablissement de leur permis pendant la période de transition.

Droits de permis

Le paragraphe 21(2) de la Loi ARSF donne à l'ARSF le pouvoir d'établir des règles régissant les droits et autres frais jugés appropriés pour son fonctionnement.

Les droits de permis d'un agent en hypothèques ou d'un courtier en hypothèques sont fixés par la Règle sur les droits de l'ARSF. Au cours de l'exercice 2022-2023, l'ARSF examinera les droits du secteur des courtiers en hypothèques fixés dans la [Règle](#). L'ARSF publiera pour consultation publique toute proposition de modification de la règle sur les droits.

Nouvelles exigences en matière d'éducation permanente entrant en vigueur le 1er avril 2023

En vertu du paragraphe 9(1)4 du Règl. de l'Ont. 409/07, les titulaires de permis doivent satisfaire à des critères d'éducation permanente, soit à une exigence en matière d'éducation permanente (ÉP) approuvée par l'ARSF pour renouveler leur permis.

L'ARSF améliore l'exigence d'ÉP pour s'assurer que les titulaires de permis obtiennent et maintiennent les compétences et les connaissances qui sont compatibles avec les changements dans le marché hypothécaire.

L'exigence d'ÉP renforcée par l'ARSF comprend deux types de résultats d'apprentissage (voir le [Tableau 3](#)) :

Tableau 3 : Résultats attendus par l'ARSF de l'apprentissage en ÉP

Exigences d'ÉP liée à la conduite

- **Résultat attendu : les agents et les courtiers mènent des activités de courtage hypothécaire en conformité avec la LMCPHAH et ses règlements, ainsi que les sujets jugés importants par l'ARSF.**

L'ARSF sélectionne des sujets, des objectifs d'apprentissage et des résultats attendus qui permettent de s'assurer que les titulaires de permis se tiennent à jour sur les sujets désignés comme importants par l'ARSF.

- L'ÉP liée à la conduite doit être dispensée par un fournisseur d'un cours d'agent en hypothèques accrédité par l'ARSF.
- Les heures d'ÉP liée à la conduite requises peuvent varier en fonction des sujets choisis par l'ARSF. En général, les heures requises peuvent varier entre 5 et 10 heures tous les deux ans.

Exigences d'ÉP liée aux connaissances techniques / au perfectionnement professionnel

- **Résultat attendu : les agents et les courtiers appliquent des connaissances techniques actualisées dans leur domaine d'activité.**

Les titulaires de permis choisissent des sujets de perfectionnement professionnel ainsi que des objectifs et des résultats d'apprentissage qui se rapportent à l'orientation commerciale du titulaire de permis.

- Les titulaires de permis peuvent choisir des cours d'éducation permanente sur les connaissances techniques et le perfectionnement professionnel auprès de divers fournisseurs de formation, y compris



des fournisseurs dont les cours ne sont pas accrédités par l'ARSF.

- Les titulaires de permis sont tenus de suivre 10 heures d'ÉP technique tous les deux ans.

Les nouvelles exigences en matière d'ÉP sont introduites progressivement.

Ce qui demeure inchangé :

- Les titulaires de permis doivent satisfaire à l'exigence d'ÉP appropriée tous les deux ans, avant le 31 mars d'une année se terminant par un nombre pair.
- La durée du **cycle d'ÉP** reste inchangée à deux ans. Elle s'étend du 1^{er} avril au 31 mars – par exemple, du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2022 (et ainsi de suite tous les deux ans).
- L'ARSF fournit généralement au secteur les détails de l'exigence d'ÉP à l'automne.

Ce qui est nouveau :

- Les titulaires de permis doivent satisfaire aux exigences d'ÉP de l'ARSF par catégorie de permis décrite dans le [Tableau 4](#) à compter du cycle du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2026, c'est-à-dire que les nouvelles exigences en matière de conduite et de connaissances techniques seront obligatoires en date du 31 mars 2026.

Tableau 4 : Exigences d'ÉP de l'ARSF liée aux connaissances techniques / au perfectionnement professionnel¹³

Catégorie de permis	ÉP liée à la conduite	ÉP liée aux connaissances techniques / au perfectionnement professionnel	Total des heures de ÉP
Le nouveau programme sera mis en œuvre :	31 mars 2026	31 mars 2026	
• Agent en hypothèques	5 à 8 heures	10 heures	15 à 18 heures
• Agent en hypothèques de niveau 2	5 à 8 heures	10 heures	15 à 18 heures
• Courtier en hypothèques	5 à 10 heures	10 heures	15 à 20 heures

Mobilité de la main d'œuvre

L'[Accord de libre-échange canadien](#) et la [Loi ontarienne de 2009 sur la mobilité de la main-d'œuvre](#) (la « LOMM ») simplifient la démarche des personnes titulaires d'un permis dans une autre province ou un autre territoire du Canada qui souhaitent demander et obtenir un permis pour la même profession en Ontario.

¹³ Les heures d'ÉP ne peuvent pas être reportées au cycle d'ÉP suivant.

Les exigences applicables aux personnes titulaires d'un permis dans une province ou un territoire canadien autre que l'Ontario qui demandent un permis en Ontario seront affichées sur le site Web de l'ARSF à court terme.

Demandes d'équivalences de formation et d'expérience

En vertu des paragraphes 2(2), 5.0.1(2) et 5.0.2(2) du Règl. de l'Ont. 409/07, l'ARSF peut délivrer à un particulier un permis d'agent en hypothèques ou de courtier en hypothèques, si l'ARSF est convaincu que le particulier possède la formation et l'expérience équivalentes aux exigences applicables.

Les particuliers qui souhaitent obtenir un permis et qui possèdent une expérience et une formation pertinentes dans un domaine connexe, mais pas dans le secteur des courtiers en hypothèques, peuvent demander à l'ARSF de démontrer s'ils satisfont aux exigences applicables de l'une des nouvelles catégories de permis :

- permis d'agent en hypothèques de niveau 1
- permis d'agent en hypothèques de niveau 2
- permis de courtier en hypothèques

Les particuliers doivent réussir la formation sur les prêts hypothécaires privés une fois que l'ARSF a approuvé leur demande d'équivalence pour le permis d'agent en hypothèques de niveau 2 ou de courtier en hypothèques. Si l'ARSF refuse la demande, la personne ne peut pas faire une nouvelle demande de permis pendant 12 mois, conformément aux paragraphes 4(2) et 8(2) du Règl. de l'Ont. 409/07.

Pour de plus amples renseignements concernant les exigences relatives à l'équivalence de formation de l'ARSF, voir :

<https://www.fsrao.ca/fr/permis/courtier-en-hypotheques/comment-devenir-courtier-ou-courtier-en-hypotheques/demandes-dequivalence-de-formation-aux-fins-du-permis-dagent-ou-agente-ou-de-courtier-ou-courtier-en-hypotheques>

Approche et principes en matière de supervision

L'approche de l'ARSF en matière de supervision n'a pas changé en raison des nouvelles exigences pour les permis d'agent en hypothèques et de courtier en hypothèques. L'approche générale de l'ARSF en matière de supervision continue de refléter :

- **Approche proactive, fondée sur le risque** – L'ARSF concentre sa surveillance sur les titulaires de permis qui représentent un risque élevé et les activités qui représentent le plus important préjudice pour un consommateur ou un client. L'ARSF cible ses ressources de supervision sur le fondement de l'établissement de critères de risque et du profilage de risque du courtage hypothécaire. Le profilage du risque tient compte de nombreux facteurs tels que :
 - le nombre de courtiers, d'agents et d'emplacements;
 - l'historique de conformité de la maison de courtage et de ses courtiers et agents parrainés, y compris les plaintes reçues et les résultats des examens de supervision.
- **Priorité sur la surveillance et les contrôles** – L'ARSF s'attend à ce que les maisons de courtage aient des processus internes et une supervision efficaces pour promouvoir des normes de conduite élevées et pour identifier et gérer efficacement les risques en matière de conduite qui pourraient entraîner des résultats médiocres ou injustes pour les consommateurs.
- **Approche proportionnelle en matière de discipline** – L'ARSF utilise une gamme d'outils de conformité et de mise à exécution afin d'influencer le comportement du marché pour s'assurer du respect de la LMCPHAH et de son règlement d'application. Les outils utilisés dépendent, par exemple, de la nature du risque et de son étendue pour les consommateurs, des mesures d'atténuation prises par les titulaires de permis et des constatations des activités de surveillance antérieures.

Conformité et exécution

La LMCPHAH exige que les titulaires de permis ne se livrent qu'aux activités de courtier en hypothèques autorisées par leur permis.

Le non-respect des exigences en matière de permis peut entraîner des mesures de supervision ou d'exécution à l'encontre des titulaires de permis, de leurs maisons de courtage et de leurs courtiers principaux. Les mesures de supervision ou d'exécution de l'ARSF comportent des lettres d'avertissement, l'imposition de conditions reliées aux permis, la suspension, la révocation, des procédures d'exécution visant à obtenir des sanctions administratives pécuniaires et des avis d'avertissement destinés au public.

L'ARSF exercera ces activités de conformité en vertu du paragraphe 35(1) de la LMCPHAH.

Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente Ligne directrice entre en vigueur le 21 avril 2022 et sera examinée au plus tard le 21 avril 2025.

À propos de la présente Ligne directrice

La section Interprétation de la Ligne directrice énonce le point de vue de l'ARSF sur les exigences dans le cadre de son mandat prévu par la loi (c.-à-d., les lois, les règlements et les règles) de façon à ce que la non-conformité donne lieu à des mesures d'application de la loi ou de surveillance.

La section Approche de la Ligne directrice décrit les principes, les processus et les pratiques internes de l'ARSF concernant les activités et les mesures de surveillance et l'application du pouvoir discrétionnaire du DG.

Consultez le Cadre de lignes directrices de l'ARSF pour en savoir plus, à l'adresse <https://www.fsrao.ca/fr/reglementation/lignes-directrices/cadre-de-lignes-directrices-de-larsf>

Annexe 1: Scénarios de la portée du travail de l'agent en hypothèques de niveau 1

1. Un agent en hypothèques de niveau 1 peut-il effectuer un stage d'observation auprès d'un agent en hypothèques de niveau 2?

Oui. Un agent en hypothèques de niveau 1 peut effectuer un stage d'observation auprès d'un agent en hypothèques de niveau 2 ou d'un courtier, à des fins de formation. Les nouvelles catégories de permis ne visent pas à empêcher les maisons de courtage de former un agent en hypothèques de niveau 1 sur les prêts hypothécaires privés, à condition que seul un agent en hypothèques de niveau 2 ou un courtier soit responsable envers les clients de ces opérations hypothécaires privées.

2. Un agent en hypothèques de niveau 1 peut-il être rémunéré pour le travail effectué dans le cadre d'un stage d'observation?

Les maisons de courtage hypothécaire sont responsables de la rémunération des agents et des courtiers¹⁴ et, par conséquent, décident si un agent en hypothèques de niveau 1 recevra une rémunération pour le travail effectué dans le cadre d'un stage d'observation. Cette décision est basée sur le modèle de gestion de chaque maison de courtage. La maison de courtage doit présenter les tâches spécifiques qui font l'objet d'une rémunération. Cette rémunération ne doit pas être perçue comme étant différente de la rémunération des tâches liées à l'observation au poste de travail.

3. Un agent en hypothèques de niveau 1 peut-il effectuer des évaluations de convenance pour des prêteurs privés?

Non. Un agent en hypothèques de niveau 1 ne peut effectuer des évaluations de la convenance concernant des activités de courtage d'hypothèques ou des opérations hypothécaires auprès de prêteurs qui sont des institutions financières ou des prêteurs agréés par la SCHL en vertu de la LNH. Un agent en hypothèques de niveau 2 et un

¹⁴ Paragraphe 4(1) du Règl. de l'Ont. 187/08 en vertu de la LMCPHAH.

courtier peuvent effectuer des évaluations de la convenance concernant des activités de courtage d'hypothèques ou des opérations hypothécaires relatives à des prêts / placements hypothécaires auprès de tous les prêteurs hypothécaires, y compris les prêteurs privés.

Annexe 2: Scénarios tenant compte des exigences liées à la transition

Les scénarios suivants sont fournis pour aider les titulaires de permis actuels et anciens à comprendre les exigences liées à la transition pour les nouvelles catégories de permis.

Scénarios de transition généraux

- 1. J'ai obtenu mon permis d'agent en hypothèques en janvier 2023 et à compter du 1^{er} avril 2023, cela fera trois mois que je suis titulaire d'un permis de manière continue. Quelle catégorie de permis vais-je obtenir de l'ARSF lorsque le nouveau régime de délivrance de permis entrera en vigueur?**

Lorsque vous renouvelerez votre permis pour le cycle de délivrance de permis du 1^{er} avril 2023, vous recevrez le permis d'agent en hypothèques de niveau 1 car vous êtes titulaire d'un permis de manière continue depuis moins d'un an.

Vous pourrez demander un permis d'agent en hypothèques de niveau 2 en février 2024, une fois que vous aurez été titulaire d'un permis de manière continue depuis un an et que vous aurez réussi la formation sur les prêts hypothécaires privés.

- 2. J'ai obtenu mon permis d'agent en hypothèques en avril 2019 et à compter du 1^{er} avril 2023, cela fera quatre ans que je suis titulaire d'un permis de manière continue. Quelle catégorie de permis vais-je obtenir de l'ARSF lorsque le nouveau régime de délivrance de permis entrera en vigueur?**

Lorsque vous renouvelerez votre permis pour le cycle de délivrance de permis du 1^{er} avril 2023, vous aurez la possibilité de passer au niveau indiqué ci-après :

- agent en hypothèques de niveau 2 car vous êtes titulaire d'un permis de manière continue depuis au moins un an. Vous devez réussir la formation sur les prêts hypothécaires privés d'ici le 31 mars 2024. Si cette exigence n'est pas satisfaite, vous serez transféré au permis d'agent en hypothèques de niveau 1, le 1^{er} avril 2024; **ou**
- agent en hypothèques de niveau 1. Vous n'avez pas à suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés si vous souhaitez obtenir un permis d'agent en hypothèques de niveau 1.

Voir le [Tableau 2](#) dans la Ligne directrice pour de plus amples renseignements au sujet des exigences liées à la transition.

3. J'ai obtenu mon permis d'agent en hypothèques en avril 2016 et à compter du 1^{er} avril 2023, cela fera sept ans que je suis titulaire d'un permis de manière continue. Quelle catégorie de permis vais-je obtenir de l'ARSF lorsque le nouveau régime de délivrance de permis entrera en vigueur?

Lorsque vous renouvelerez votre permis pour le cycle de délivrance de permis du 1^{er} avril 2023, vous aurez la possibilité de passer au niveau indiqué ci-après :

- agent en hypothèques de niveau 2. Étant donné que vous êtes titulaire d'un permis de manière continue depuis au moins cinq années, vous pouvez passer l'examen de reconnaissance des acquis ou suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés. Vous devez réussir l'examen de reconnaissance des acquis d'ici le 31 octobre 2023 ou la formation sur les prêts hypothécaires privés d'ici le 31 mars 2024. Si cette exigence n'est pas satisfaite, vous serez transféré au permis d'agent en hypothèques de niveau 1, le 1^{er} avril 2024; **ou**
- agent en hypothèques de niveau 1. Vous n'avez pas à suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés si vous souhaitez obtenir un permis d'agent en hypothèques de niveau 1.

Voir le [Tableau 2](#) dans la Ligne directrice pour de plus amples renseignements au sujet des exigences liées à la transition.

4. Je possède des compétences de courtier en hypothèques, mais je suis actuellement titulaire d'un permis d'agent en hypothèques. Puis-je demander un permis de courtier en hypothèques pendant la période de transition?

Oui. Vous pouvez demander un permis de courtier en hypothèques si vous avez été titulaire d'un permis d'agent en hypothèques, d'agent de niveau 1 ou d'agent de niveau 2 pendant au moins 24 des 36 mois précédant immédiatement la demande de permis de courtier. Vous devez confirmer que vous avez suivi avec succès la formation de courtier ou de courtière en hypothèques au cours des trois années précédant la présentation de votre demande de permis de courtier en hypothèques. Vous devez également avoir réussi la formation sur les prêts hypothécaires privés avant le 31 mars 2024.

Voir le [Tableau 2](#) dans la Ligne directrice pour de plus amples renseignements au sujet des exigences liées à la transition.

5. J'ai obtenu mon permis de courtier en hypothèques en avril 2016 et à compter du 1^{er} avril 2023, cela fera sept ans que je suis titulaire d'un permis de manière continue. Quelles seront les exigences pour obtenir un permis de courtier en hypothèques lorsque le régime de permis entrera en vigueur?

Lorsque vous renouvelerez votre permis pour le cycle de délivrance de permis du 1^{er} avril 2023, vous recevrez le nouveau permis de courtier en hypothèques. Étant donné que vous êtes titulaire d'un permis de manière continue depuis au moins cinq années, vous pouvez suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés ou passer l'examen de reconnaissance des acquis.

Vous devez réussir l'examen de reconnaissance des acquis d'ici le 31 octobre 2023 ou la formation sur les prêts hypothécaires privés d'ici le 31 mars 2024. Si cette exigence n'est pas satisfaite, vous serez transféré au permis d'agent en hypothèques de niveau 1, le 1^{er} avril 2024. Voir le [Tableau 2](#) dans la Ligne directrice pour de plus amples renseignements au sujet des exigences liées à la transition.

6. Je suis actuellement courtier principal et cela fait dix ans que je suis titulaire d'un permis de courtier en hypothèques de manière continue. Que se passe-t-il si j'échoue à l'examen de reconnaissance des acquis ou si je ne suis pas la formation sur les prêts hypothécaires privés pendant la période de transition?

Nous encourageons les particuliers à passer l'examen de reconnaissance des acquis avant le 31 octobre 2023 de manière à ce qu'ils aient suffisamment de temps, en cas d'échec, pour suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés. Vous devez réussir l'examen de reconnaissance des acquis d'ici le 31 octobre 2023 ou la formation sur les prêts hypothécaires privés d'ici le 31 mars 2024.

Vous obtiendrez le permis d'agent en hypothèques de niveau 1, le 1^{er} avril 2024, si vous échouez à l'examen de reconnaissance des acquis ou si vous ne suivez pas la formation sur les prêts hypothécaire privés d'ici le 31 mars 2024. Le permis de la maison de courtage d'hypothèques risque également d'être suspendu. L'ARSF collaborera avec la maison de courtage d'hypothèques pour obtenir un autre courtier principal.

Scénarios de rétablissement du permis

- 1. J'ai été titulaire d'un permis d'agent en hypothèques de février 2018 à mars 2022 et cela fait quatre ans que je suis titulaire d'un permis de manière continue. Quelles seront les exigences pour rétablir mon permis lorsque les nouvelles catégories de permis entreront en vigueur?**

Si vous présentez une demande de rétablissement de votre permis le 1^{er} avril 2023, vous obtiendrez le permis d'agent en hypothèques de niveau 2, car vous êtes titulaire d'un permis de manière continue depuis au moins un an. Vous devez réussir la formation sur les prêts hypothécaires privés d'ici le 31 mars 2024, sans quoi vous serez transféré au permis d'agent en hypothèques de niveau 1, le 1^{er} avril 2024.

Si vous choisissez de rétablir votre statut d'agent en hypothèques de niveau 1 plutôt que d'agent en hypothèques de niveau 2, vous n'avez pas besoin de suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés. Voir le [Tableau 2](#) dans la Ligne directrice pour de plus amples renseignements au sujet des exigences liées à la transition.

- 2. J'ai été titulaire d'un permis de courtier en hypothèques de février 2016 à mars 2022 et cela fait cinq ans que je suis titulaire d'un permis de courtier de**

manière continue. Quelles seront les exigences pour rétablir mon permis lorsque les nouvelles catégories de permis entreront en vigueur?

Si vous présentez une demande de rétablissement de votre permis le 1^{er} avril 2023, vous obtiendrez le permis de courtier en hypothèques. Étant donné que vous êtes titulaire d'un permis de manière continue depuis au moins cinq années, vous pouvez suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés ou passer l'examen de reconnaissance des acquis.

Vous devez réussir l'examen de reconnaissance des acquis d'ici le 31 octobre 2023 ou la formation sur les prêts hypothécaires privés d'ici le 31 mars 2024. Si cette exigence n'est pas satisfaite, vous serez transféré au permis d'agent en hypothèques de niveau 1, le 1^{er} avril 2024.

Si vous choisissez de rétablir votre statut d'agent en hypothèques de niveau 1 plutôt que de courtier en hypothèques, vous n'avez pas besoin de suivre la formation sur les prêts hypothécaires privés ni l'examen de reconnaissance des acquis. Voir le [Tableau 2](#) dans la Ligne directrice pour de plus amples renseignements au sujet des exigences liées à la transition se rapportant au rétablissement d'un permis. L'ARSF cesse d'accepter les demandes de rétablissement de permis les deux dernières semaines de mars de chaque année. Par conséquent, vous devrez faire une demande de rétablissement de votre permis le plus tôt possible.

3. J'ai été titulaire d'un permis d'agent en hypothèques de février 2015 à mars 2019. Quelles seront les exigences pour rétablir mon permis lorsque les nouvelles catégories de permis entreront en vigueur?

Le particulier doit avoir été titulaire d'un permis à tout moment au cours des 24 mois qui précèdent sa demande de rétablissement de permis. Vous ne pouvez pas rétablir votre permis si vous en faites la demande le 1^{er} avril 2023, car votre permis est expiré depuis plus de deux ans. Vous devrez suivre la formation d'agent en hypothèques et demander un nouveau permis d'agent en hypothèques de niveau 1.

Références

- [Code de conduite du CCARCH](#)

- [Document intitulé *Private Lending Competencies and Curriculum* du CCARCH \(en anglais seulement\)](#)
- [Canadian Free Trade Agreement](#)