

Feuille d'accompagnement Renouvellement du certificat / Maintien d'inscription

Représentants autonomes inscrits dans la discipline
du **courtage hypothécaire**

Ce feuillet d'accompagnement a été conçu pour aider les représentants autonomes inscrits en **courtage hypothécaire** à répondre aux questions du formulaire de renouvellement du certificat et maintien d'inscription.

Si vous avez besoin de plus de précision, nous vous invitons à communiquer avec notre Centre d'information, au 1 877 525-0337.

Consignes générales

Pour vous aider à déclarer vos liens d'affaires, veuillez vous référer au feuillet d'accompagnement *Gestion des liens d'affaires*.

L'Autorité vous suggère de prendre en note les liens d'affaires que vous devrez déclarer une fois votre formulaire de renouvellement du certificat / maintien d'inscription rempli. Si vous remplissez votre formulaire dans les services en ligne, vous pourrez en imprimer une copie avant de le transmettre.

Définitions

Assureur : Entreprise inscrite auprès de l'Autorité en vertu de la *Loi sur les assureurs*.

Inscrit : Cabinet, société autonome ou représentant autonome au sens de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

Prêteur hypothécaire : Entreprise ou personne physique qui octroie des prêts garantis par hypothèque immobilière aux clients de l'inscrit.

DÉCLARATION EN LIEN AVEC LA PRATIQUE

Vous devez répondre à toutes les questions de cette déclaration. Notez les liens d'affaires à déclarer et référez-vous au feuillet d'accompagnement Gestion des liens d'affaires au besoin.

Q1- *Utilisez-vous une raison sociale (« faisant affaire sous »)?*

Une **raison sociale** est un nom d'entreprise. Votre raison sociale doit être immatriculée auprès du Registraire des entreprises du Québec si elle ne contient pas votre prénom et votre nom.

Q2- *Recevez-vous ou percevez-vous des sommes pour le compte d'autrui (par exemple, pour un assureur ou un client)?*

Les **sommes perçues pour le compte d'autrui** sont celles que vous recevez ou encaissez au nom de quelqu'un d'autre dans l'exercice de vos activités, par exemple des commissions versées par un prêteur, mais destinées à un tiers ou des montants prévus pour le paiement de fournisseurs impliqués dans une transaction.

Si vous recevez ou percevez des sommes d'argent pour le compte d'autrui, vous devez détenir un compte séparé auprès d'une institution financière et y déposer sans délai toutes les sommes reçues ou perçues au nom d'autrui. À ce sujet, voir la section 1.8 du [Guide sur la gouvernance et la conformité des inscrits](#). Les avances sur rémunération que vous recevez doivent être déposées dans le compte séparé tant qu'elles ne vous appartiennent pas.

Vous devez répondre « oui » seulement si les sommes sont perçues dans le cadre de vos activités régies par la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

Q3- *Détenez-vous un ou plusieurs comptes séparés ou en fidéicomis?*

Le **compte séparé** est un compte distinct ouvert au sein d'une institution financière (autorisée à recevoir des dépôts au Canada) et dans lequel vous devez déposer toutes les sommes que vous recevez ou percevez pour le compte d'autrui. Ce compte est distinct de celui ou ceux servant aux opérations courantes de votre entreprise afin que les sommes détenues pour le compte d'autrui ne soient pas confondues avec les actifs de votre entreprise. Vous devez déclarer votre ou vos comptes séparés à l'Autorité. À ce sujet, voir la section 1.8 du [Guide sur la gouvernance et la conformité des inscrits](#).

Q4- Êtes-vous détenteur d'un ou de plusieurs prêts auprès d'un ou de plusieurs assureurs ou prêteurs hypothécaires?

Cette question vise les prêts monétaires dont le prêteur est un assureur ou un prêteur hypothécaire.

Vous devez déclarer uniquement les ententes de prêt conclues avec les assureurs ou les prêteurs hypothécaires avec lesquels vous avez des liens d'affaires dans le cadre de l'exercice de vos activités visées par la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

Q5- Êtes-vous détenteur d'un ou de plusieurs prêts auprès d'un ou de plusieurs inscrits?

Cette question vise les prêts monétaires dont le prêteur est un cabinet, une société autonome ou un représentant autonome.

Q6- Faites-vous du partage de commissions avec une ou plusieurs entreprises inscrites auprès de l'Autorité?

Cette question vise toute entreprise inscrite auprès de l'Autorité en vertu de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*.

Un **partage de commissions** a lieu lorsqu'un inscrit (cabinet, société autonome ou représentant autonome) fractionne ou divise la rémunération qui lui a été payée pour en remettre une partie à une autre personne autorisée par la loi à la recevoir. Il y a partage de commissions lorsque la vente d'un produit ou la prestation d'un service a été faite par un seul inscrit qui assume la responsabilité envers le client et qu'un autre inscrit reçoit une partie de la rémunération pour la transaction réalisée et accepte d'en effectuer un partage (par exemple, suivant le référencement d'un client).

Par ailleurs, lorsque deux inscrits vendent un produit ou rendent un service conjointement à un client, ils sont tous les deux responsables de leurs services envers ce client. Chacun a donc le droit de recevoir le paiement d'une commission. Il ne s'agit pas d'un partage de commissions.

Vous devez déclarer les ententes en vertu desquelles vous partagez une commission, mais aussi celles en vertu desquelles vous recevez un partage de commissions. L'existence de l'entente sera divulguée, mais pas ses modalités.

Q7- *Faites-vous du partage de commissions avec un courtier ou une agence régi par la Loi sur le courtage immobilier ?*

Cette question vise le courtier ou l'agence régi par la *Loi sur le courtage immobilier*.

Un **partage de commissions** a lieu lorsqu'un inscrit (cabinet, société autonome ou représentant autonome) fractionne ou divise la rémunération qui lui a été payée pour en remettre une partie à une autre personne autorisée par la loi à la recevoir. Il y a partage de commissions lorsque la vente d'un produit ou la prestation d'un service a été faite par l'inscrit qui assume la responsabilité envers le client et accepte d'en effectuer un partage avec un courtier ou une agence régi par la *Loi sur le courtage immobilier* (par exemple, suivant le référencement d'un client).

Vous devez déclarer les ententes en vertu desquelles vous partagez une commission, mais aussi celles en vertu desquelles vous recevez un partage de rétribution. L'existence de l'entente sera divulguée, mais pas ses modalités.

Q8- *Faites-vous du partage de commissions avec une ou plusieurs entreprises autres que celles prévues aux questions 6 et 7?*

Cette question vise toute autre entreprise que celles visées aux questions 6 et 7.

Un **partage de commissions** a lieu lorsqu'un inscrit (cabinet, société autonome ou représentant autonome) fractionne ou divise la rémunération qui lui a été payée pour en remettre une partie à une autre personne autorisée par la loi à la recevoir. Il y a partage de commissions lorsque la vente d'un produit ou la prestation d'un service a été faite par l'inscrit qui assume la responsabilité envers le client et accepte d'en effectuer un partage avec toute autre entreprise que celles visées aux questions 6 et 7 (par exemple, suivant le référencement d'un client).

Vous devez déclarer les ententes en vertu desquelles vous partagez une commission, mais aussi celles en vertu desquelles vous recevez un partage de rémunération. L'existence de l'entente sera divulguée, mais pas ses modalités.

Q9- *Disposez-vous d'ententes avec des indicateurs de clients ou avez-vous versé des sommes à des indicateurs au cours de l'année civile s'étant terminée le 31 décembre dernier?*

L'indication de clients, aussi appelée « référencement », est le fait de diriger un client vers une personne ou une entreprise qui est susceptible de lui vendre un produit ou de lui proposer un service. L'indicateur peut être une personne physique ou une personne morale.

Par exemple, vous pourriez verser des sommes à un indicateur parce qu'il vous a référé un ou plusieurs clients potentiels ou qu'il vous a fourni une liste de noms. La rémunération de l'indicateur ne doit pas dépendre de la vente d'un produit, de la prestation d'un service ou de la conclusion d'un prêt. L'indicateur pourra, par exemple, être payé par un montant pour chaque référence, un montant forfaitaire, un montant annuel, etc.

Q10- *Avez-vous des ententes avec un ou plusieurs assureurs ou prêteurs hypothécaires pour l'hébergement de serveurs et/ou de sites Internet, pour la fourniture de services administratifs, de matériel ou de locaux, ou encore pour le prêt de personnel?*

Cette question vise les ententes conclues avec un assureur ou un prêteur hypothécaire en vertu desquelles un assureur ou un prêteur hypothécaire opère des services, à ses frais, pour votre bénéfice. Ce type d'entente **vous permet de retirer un avantage pour lequel vous ne déboursez aucuns frais**. Cette question ne vise pas, par exemple, les services pour lesquels vous payez des frais administratifs mensuels.

Hébergement de serveurs et/ou de sites Internet : Par exemple, l'hébergement et la maintenance de votre site Internet. Cette question ne vise pas l'accès que vous donne l'assureur ou le prêteur hypothécaire à sa plateforme ou à son système informatique.

Services administratifs : Par exemple, la vérification de la conformité de vos transactions ou le service de renouvellement ou de suivi de vos contrats.

Matériel : Par exemple, des fournitures de bureau, de l'équipement informatique ou de l'ameublement.

Locaux : Espace de bureau ou local mis à votre disposition.

Prêt de personnel : Par exemple, une adjointe administrative.

Q11- *Avez-vous des ententes avec un ou plusieurs inscrits pour l'hébergement de serveurs et/ou de sites Internet, pour la fourniture de services administratifs, de matériel ou de locaux, ou encore pour le prêt de personnel?*

Cette question vise uniquement les ententes conclues avec un cabinet, une société autonome ou un représentant autonome. Ce type d'entente **vous permet de retirer un avantage pour lequel vous ne déboursez aucuns frais**. Cette question ne vise pas, par exemple, les services pour lesquels vous payez des frais administratifs mensuels.

Hébergement de serveurs et/ou de sites Internet : Par exemple, l'hébergement et la maintenance de votre site Internet. Cette question ne vise pas l'accès que vous donne un autre inscrit à sa plateforme ou à son système informatique.

Services administratifs : Par exemple, la vérification de la conformité de vos transactions ou le service de renouvellement ou de suivi de vos contrats.

Matériel : Par exemple, des fournitures de bureau, de l'équipement informatique ou de l'ameublement.

Locaux : Espace de bureau ou local mis à votre disposition.

Prêt de personnel : Par exemple, une adjointe administrative.

Q12- *Avez-vous un plan de continuité des affaires?*

Un **plan de continuité des affaires** est un **document écrit** qui permet de déterminer les actions à prendre afin d'assurer la continuité et la reprise de vos activités à la suite d'un incident (par exemple, la perte de vos systèmes informatiques, une pandémie, un incendie ou une inondation dans vos locaux). Dans certains cas, le plan peut également prévoir les mesures à prendre en cas d'invalidité ou d'incapacité de votre part.

Si vous avez un plan de continuité des affaires, veuillez indiquer à quelle année remonte sa dernière révision. Si sa dernière révision remonte à une date antérieure à celles disponibles dans les services en ligne, veuillez sélectionner l'année la plus ancienne.

Q13- *Facturez-vous à votre clientèle des frais de contrat ou de transaction, des honoraires, des émoluments ou des frais administratifs (tous autres frais que les primes)?*

Cette question réfère à tous les frais que vous facturez aux consommateurs pour vos services, autres que ceux exigés par le prêteur hypothécaire, comme des frais d'ouverture de dossier. Un émolument est une rémunération ou une rétribution représentant un traitement fixe ou variable demandé au client pour les produits qui lui sont vendus ou les services qui lui sont rendus.

Q14- *Avez-vous des clients qui n'ont plus d'adresse de résidence au Québec?*

Cette question vise votre clientèle existante qui n'a plus d'adresse de résidence au Québec et dont la résidence actuelle se situe dans un lieu où vous n'avez pas l'autorisation d'exercer des activités.

Q15- *Avez-vous des partenariats avec les entités suivantes?*

Cette question vise à préciser le type d'entreprises non-inscrites avec lesquelles vous avez des partenariats. Elle vise vos partenariats ou vos relations d'affaires en lien direct avec vos activités de courtage hypothécaire, excluant le volet administratif ou de gestion d'entreprise.

DÉCLARATION RELATIVE AU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

*Vous devez répondre aux questions de cette déclaration **si vous avez un droit d'exercice en courtage hypothécaire, que vous ayez exercé ou non des activités dans cette discipline au cours de la dernière année.** Notez les liens d'affaires à déclarer et référez-vous au feuillet d'accompagnement Gestion des liens d'affaires au besoin.*

Ces renseignements permettront à l'Autorité de parfaire sa connaissance et sa compréhension du marché du courtage hypothécaire. Notamment, l'Autorité souhaite mieux connaître les prêteurs hypothécaires de qui les cabinets et représentants autonomes proposent les prêts hypothécaires souscrits à des fins résidentielles. Elle souhaite aussi mieux connaître le type de solutions de financement hypothécaire proposées pour les projets commerciaux.

Q1- *De façon générale, de combien de prêteurs présentez-vous un choix de produits à votre clientèle?*

Veillez inscrire le nombre moyen de prêteurs dont vous proposez les prêts à votre clientèle.

Veillez inscrire « 0 » si vous ne proposez aucun prêt. Veillez inscrire un nombre approximatif s'il vous est impossible de déterminer ce nombre.

Q2- *Êtes-vous membre d'une bannière?*

La **bannière** est la désignation sous laquelle une entreprise exerce ses activités. On appelle bannière tout nom, signe, symbole ou enseigne d'un groupe, d'un réseau ou d'un regroupement de cabinets ou de sociétés.

Q3- *Avez-vous réalisé au moins une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre?*

Veillez préciser le nombre d'opérations de courtage relatives à un prêt garanti par hypothèque immobilière auxquelles vous vous êtes livré au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre.

Veillez inscrire « 0 » si vous n'avez pas réalisé d'opérations de courtage relatives à un prêt garanti par hypothèque immobilière au cours de cette période.

Q4- *Avez-vous proposé au moins un prêt hypothécaire résidentiel à un client au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre?*

Veillez préciser si vous avez proposé un prêt hypothécaire souscrit à des fins résidentielles à un client au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre.

Dans l'affirmative, veuillez indiquer le nom de chaque prêteur dont un prêt hypothécaire à des fins résidentielles a été proposé à un client au cours de cette période et, pour chacun de ces prêteurs, veuillez préciser le nombre de prêts proposés à des clients.

Si vous avez une entente de distribution avec un prêteur hypothécaire duquel vous proposez des prêts hypothécaires souscrits à des fins résidentielles, veuillez déclarer cette entente en tant que lien d'affaires de type « prêteur hypothécaire ».

Q5- *Avez-vous proposé au moins un prêt hypothécaire commercial à un client au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre?*

Veillez préciser si vous avez proposé un prêt hypothécaire souscrit à des fins commerciales au cours de l'année se terminant le 31 décembre.

Q6- *Êtes-vous détenteur d'un ou de plusieurs prêts auprès d'une institution financière?*

Cette question vise tout prêt monétaire contracté auprès d'une institution financière, à l'exclusion des institutions financières déclarées à la question 4 de la déclaration en lien avec la pratique.

Q7- *Avez-vous proposé au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre un ou plusieurs prêts garantis par hypothèque immobilière pour lesquels deux personnes ou plus sont parties, directement ou indirectement, à titre de prêteurs (créance hypothécaire syndiquée)?*

Veillez préciser si, au cours de l'année se terminant le 31 décembre, vous avez proposé un ou plusieurs prêts garantis par hypothèque immobilière pour lesquels deux personnes ou plus sont parties, directement ou indirectement, à titre de prêteurs (créance hypothécaire syndiquée).

Dans l'affirmative, veuillez indiquer le nombre de ces prêts et en préciser le caractère résidentiel ou commercial. Veuillez également indiquer le nombre de créances hypothécaires syndiquées auxquelles vous avez participé à titre de prêteur et en préciser le caractère résidentiel ou commercial.

Q8- *Avez-vous proposé au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre d'agir comme prêteur auprès d'un ou plusieurs clients pour un prêt hypothécaire résidentiel?*

Veillez préciser si vous avez proposé à un client au cours de l'année se terminant le 31 décembre d'agir à titre de prêteur pour un prêt hypothécaire souscrit à des fins résidentielles et en indiquer le nombre. Les renseignements fournis à la question 7 ne doivent pas être comptabilisés dans votre réponse.

Q9- *Avez-vous proposé au cours de la dernière année se terminant le 31 décembre d'agir comme prêteur auprès d'un ou plusieurs clients pour un prêt hypothécaire commercial?*

Veillez préciser si vous avez proposé à un client au cours de l'année se terminant le 31 décembre d'agir à titre de prêteur pour un prêt hypothécaire souscrit à des fins commerciales et en indiquer le nombre. Les renseignements fournis à la question 7 ne doivent pas être comptabilisés dans votre réponse.
