

Les premières sociétés de prêts hypothécaires ont été établies en Ontario vers 1840, en tant qu'associations coopératives appelées à fournir des fonds hypothécaires à leurs membres. Ces associations se sont développées sous l'empire de mesures législatives qui furent modifiées pour leur donner à titre permanent la personnalité civile d'institutions de prêts hypothécaires. Leurs fonds provenaient principalement de la vente au public d'obligations à moyen et à long terme, mais elles avaient en outre le pouvoir d'ouvrir des comptes d'épargne. Les sociétés de fiducie ont tout d'abord été constituées en Ontario vers 1880. Les lois régissant les compagnies fiduciaires les empêchaient de contracter des emprunts, mais elles étaient autorisées à recevoir des fonds dans des comptes fiduciaires garantis et à les investir dans des catégories de valeurs bien désignées. Cette particularité des lois régissant les sociétés de fiducie est aujourd'hui d'une application générale au Canada. Si les lois établissent un rapport de fiducie plutôt que de crédit entre les sociétés de fiducie et les détenteurs de leurs certificats et dépôts, par contre les sociétés de fiducie exercent leur activité d'intermédiaires financiers de la même manière que les sociétés de prêts hypothécaires, les banques à charte ou d'épargne et les autres institutions financières. Un trait particulier encore plus important des sociétés de fiducie, c'est qu'elles sont les seules sociétés au Canada qui aient le pouvoir de recevoir des biens en fidéicommiss et d'assumer d'autres fonctions fiduciaires. A ce titre, les sociétés de fiducie font fonction d'exécuteurs, de fiduciaires et d'administrateurs en vertu de dispositions testamentaires ou autres, de fiduciaires en vertu de contrats de mariage ou autres, d'agents ou de mandataires chargés de l'administration des biens de personnes vivantes, de curateurs de mineurs ou de personnes incapables, d'agent financiers de municipalités et de sociétés, d'agents de transfert et d'agents comptables des transferts d'émissions d'actions et d'obligations, de fiduciaires d'émissions d'obligations et, sur nomination, de syndics de faillite.

Les sociétés de prêts hypothécaires et les sociétés de fiducie ont été établies et se sont développées rapidement sous l'empire des lois adoptées par les provinces à la fin du dix-neuvième et au début du vingtième siècle. Certaines sociétés ont obtenu leur charte en vertu de lois spéciales du Parlement fédéral, mais ce n'est qu'à partir de 1914 que le gouvernement fédéral se mit à adopter des mesures législatives visant à régir les sociétés de prêts et de fiducie constituées en vertu des lois fédérales. On compte aujourd'hui 8 sociétés de fiducie et 11 sociétés de prêts à charte fédérale. Le Surintendant des assurances du gouvernement fédéral fait l'inspection des sociétés à charte fédérale et, par entente avec les provinces concernées, des sociétés de fiducie et de prêts de la Nouvelle-Écosse et des sociétés de fiducie du Nouveau-Brunswick et du Manitoba. Les sociétés doivent obtenir un permis de chaque province où elles veulent exercer leur activité.

Malgré de nombreuses différences de détail, les diverses lois fédérales et provinciales sont essentiellement semblables. Dans leurs opérations d'intermédiaire, les sociétés ont le pouvoir, mentionné précédemment, de contracter des emprunts ou, dans le cas des sociétés de fiducie, de recevoir des fonds dans des comptes garantis. Elles sont soumises aux coefficients maximums permis entre ces fonds et l'avoir-propre des actionnaires. Ces fonds peuvent servir à faire des placements dans des valeurs expressément désignées englobant les premières hypothèques sur biens immobiliers, les titres d'État et les obligations et l'avoir-propre des sociétés d'une stabilité de revenus reconnue. Les sociétés peuvent accorder des prêts sur nantissement de ces obligations et actions, mais il ne leur est pas permis de consentir des prêts non garantis pour fins d'affaires ou personnelles. Les sociétés de prêts et de fiducie ne sont pas assujetties à un coefficient d'encaisse comme les banques à charte et les banques d'épargne; elles sont, cependant, soumises, suivant la définition très large qu'en donnent certaines lois à l'exigence se rapportant aux «valeurs liquides». Le pouvoir des sociétés fédérales de faire des placements a été élargi en 1965, quand la valeur maximum permise des prêts hypothécaires ordinaires a été haussée de 66 2/3 à 75 p. 100 de l'évaluation de la propriété,