



# Liste de contrôle de la conformité pour les maisons de courtage d'hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques au 1er janvier 2009

La Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) a élaboré la présente liste de contrôle de la conformité afin d'aider les maisons de courtage d'hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques à respecter les nouveaux règlements relatifs aux normes d'exercice (Règlements de l'Ontario 187/08 et 188/08) et aux obligations en matière de communication d'information (Règlement de l'Ontario 193/08) pris en application de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*. Toutes ces obligations sont énoncées dans la loi, il ne s'agit pas de suggestions.

## Relations avec la clientèle

- ❑ **Veiller à ce que le produit hypothécaire présenté convienne à votre client.** Étudier les besoins et les circonstances de l'emprunteur, du prêteur ou de l'investisseur afin de vérifier si l'hypothèque ou le placement hypothécaire présenté convient au client. Cette obligation ne s'applique pas si le client est une autre maison de courtage d'hypothèques ou une institution financière.
- ❑ **Fournir sur demande la dénomination sociale ou le nom figurant sur votre permis ainsi que votre numéro de permis de maison de courtage d'hypothèques ou de courtier ou d'agent en hypothèques.**
- ❑ **Indiquer de façon bien visible la dénomination autorisée et le numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques sur tout le matériel de relations publiques.** Si le nom d'un courtier ou agent en hypothèques est inclus, il faut utiliser le nom qui figure sur le permis accompagné du titre « courtier en hypothèques », « courtière en hypothèques », « courtier », « courtière », « agent en hypothèques », « agente en hypothèques », « agente » ou « agent ».
- ❑ **Si la maison de courtage d'hypothèques est une franchise, indiquer clairement** qu'elle est détenue et exploitée de manière indépendante. Le matériel de relations publiques doit mentionner clairement que la société est détenue et exploitée de manière indépendante si la dénomination autorisée de l'administrateur d'hypothèques est le nom d'une franchise ou comprend le nom d'une franchise.
- ❑ **Expliquer le rôle dans lequel agit la maison de courtage d'hypothèques.**
  - Informer par écrit l'emprunteur ou le prêteur si la maison de courtage d'hypothèques agit pour le prêteur, l'emprunteur ou ces deux parties à la fois, sans préférence pour les intérêts de l'une ou de l'autre.
  - Cette obligation ne s'applique pas lorsque la maison de courtage d'hypothèques est le prêteur.
  - L'information doit être communiquée dans un langage simple, clair et concis, et ne doit pas inclure de renseignements faux, trompeurs ou mensongers.
- ❑ **Utiliser un langage simple et être clair, concis et logique dans les documents d'information, les consentements et les accusés de réception écrits.**
- ❑ **Délivrer un reçu à la réception de fonds en fiducie.** Indiquer le montant reçu, la date, le nom du particulier ou de l'entreprise qui a fourni les fonds, l'objet des fonds, les conditions régissant la détention des fonds par la maison de courtage et le nom du courtier ou de l'agent en hypothèques qui a reçu les fonds.
- ❑ **Renvoyer sur demande et sans frais les documents originaux à leurs expéditeurs.**
- ❑ **Fournir une réponse écrite à une plainte présentée par écrit.** Informer le client qu'il peut communiquer avec la CSFO s'il n'est pas satisfait de la réponse et estime que la loi n'a pas été respectée.



# Liste de contrôle de la conformité pour les maisons de courtage d'hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques au 1er janvier 2009

## Dilvugation

- ❑ **Informé par écrit l'emprunteur du nombre de prêteurs pour le compte desquels a agi la maison de courtage au cours de l'exercice précédent et lui indiquer si la maison de courtage était elle-même un prêteur.** Divulguer sur demande par écrit le nom du prêteur avec lequel la maison de courtage a conclu, le cas échéant, plus de 50 p. 100 du nombre total d'hypothèques et de renouvellements d'hypothèque au cours de l'exercice précédent, ou indiquer si la maison de courtage était elle-même le prêteur de plus de 50 p. 100 du nombre total d'hypothèques et de renouvellements d'hypothèque.
- ❑ **Divulguer l'information relative aux honoraires que la maison de courtage d'hypothèques reçoit, recevra ou est susceptible de recevoir d'autres parties.** Faire savoir par écrit à l'emprunteur si des honoraires sont payables par d'autres parties à la maison de courtage relativement à l'hypothèque. Indiquer l'identité de la personne ou de l'entité qui verse les honoraires, le mode de calcul des honoraires et, en cas d'avantage non monétaire, la nature de cet avantage. Indiquer également si le courtier ou l'agent en hypothèques reçoit ou est susceptible de recevoir un incitatif d'une autre personne ou entité, et l'identité de cette dernière. Obtenir un accusé de réception écrit de l'emprunteur.
- ❑ **Divulguer l'information sur les honoraires versés par la maison de courtage d'hypothèques.** Faire savoir par écrit au prêteur si la maison de courtage a versé, versera ou est susceptible de verser des honoraires à une autre personne ou entité relativement à l'hypothèque. Divulguer l'identité de la personne ou de l'entité à laquelle les honoraires sont payables et le mode de calcul des honoraires ou de toute autre forme de rémunération. En cas d'avantage non monétaire, indiquer la nature de cet avantage. Obtenir un accusé de réception écrit de l'emprunteur.
- ❑ **Communiquer l'information sur les frais d'indication de client reçus par la maison de courtage d'hypothèques.** Faire savoir par écrit à l'emprunteur si la maison de courtage reçoit, directement ou indirectement, des frais ou une autre forme de rémunération pour l'indication d'un emprunteur, d'un prêteur ou d'un investisseur à une autre personne ou entité. Décrire la nature des relations entre la maison de courtage et l'autre personne ou entité.
- ❑ **Divulguer les risques importants.** Informer par écrit l'emprunteur, le prêteur ou l'investisseur des risques importants se rapportant à l'hypothèque ou au placement hypothécaire. Obtenir du client un accusé de réception écrit attestant qu'il a reçu ces renseignements. Cette obligation d'information ne s'applique pas aux catégories désignées de prêteurs et d'investisseurs définies à l'article 2 du Règlement de l'Ontario 188/08.
- ❑ **Divulguer les conflits d'intérêt possibles.** Informer par écrit chaque emprunteur, prêteur ou investisseur de tout conflit d'intérêt que le courtier, l'agent ou la maison de courtage d'hypothèques peut avoir relativement à l'hypothèque ou aux opérations hypothécaires. Cette obligation ne s'applique pas si le prêteur est une autre maison de courtage d'hypothèques ou si l'investisseur est une autre maison de courtage ou une institution financière. Obtenir un accusé de réception de l'information par écrit.
- ❑ **Informé l'emprunteur du coût d'emprunt.** Fournir à l'emprunteur une déclaration écrite du coût d'emprunt, tel que cela est détaillé aux articles 8 et 9 du Règlement de l'Ontario 191/08 (*Cost of Borrowing and Disclosure to Borrowers*). Fournir cette information au moins deux jours ouvrables avant que l'emprunteur ne verse tout paiement relatif à l'hypothèque ou ne signe la convention hypothécaire. Ce délai obligatoire ne s'applique pas si l'emprunteur donne son consentement par écrit avant la première des deux dates en question.
- ❑ **Dans le cas d'un prêt hypothécaire inversé, veiller à ce que l'emprunteur fournisse une déclaration signée par un avocat** indiquant que l'avocat en question lui a fourni un avis juridique indépendant.



# Liste de contrôle de la conformité pour les maisons de courtage d'hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques au 1er janvier 2009

- ❑ **Communiquer l'information fondée sur une estimation ou une hypothèse.** Aviser l'emprunteur, le prêteur ou l'investisseur par écrit que l'information est une estimation ou repose sur une hypothèse.
- ❑ **Informé le prêteur dès que possible en cas de doute au sujet du pouvoir légal de l'emprunteur** de contracter une hypothèque ou de l'exactitude des renseignements que l'emprunteur a fournis dans sa demande ou des documents à l'appui.
- ❑ **Vérifier l'identité de chaque emprunteur, prêteur ou investisseur.** Informer l'emprunteur, le prêteur ou l'investisseur, selon le cas, si vous n'êtes pas en mesure de vérifier l'identité d'une autre partie à la transaction. Cela doit être fait avant la signature par l'emprunteur de la convention hypothécaire, la présentation à un prêteur de la demande de prêt hypothécaire de l'emprunteur ou la date de l'opération d'un placement hypothécaire.
- ❑ **Faire savoir à un investisseur si une hypothèque a été en souffrance au cours des 12 derniers mois.** Indiquer notamment le montant impayé et la durée du défaut de paiement. Obtenir un accusé de réception écrit attestant que l'investisseur a reçu cette information.
- ❑ **Remettre à l'investisseur ou au prêteur le Document d'information pour l'investisseur éventuel/le prêteur dûment rempli.** Y inclure toute la documentation utile et fournir cette information au moins deux jours ouvrables avant ce qui suit :
  - la réception par la maison de courtage d'hypothèques des fonds fournis par le prêteur ou l'investisseur;
  - la signature par la maison de courtage d'une entente relative à la réception des fonds fournis par le prêteur ou l'investisseur;
  - la signature par le prêteur d'une entente visant à consentir une hypothèque ou la signature par l'investisseur d'une entente concernant l'achat, l'échange ou la vente d'une hypothèque;
  - la réception par l'emprunteur des fonds destinés à payer son hypothèque;
  - la date de l'opération hypothécaire.

La période d'attente peut être réduite à un jour ouvrable si le prêteur ou l'investisseur donne son consentement par écrit.

- ❑ **Pour les renouvellements d'hypothèque,** fournir au prêteur une Formule de renouvellement dûment remplie et les documents à l'appui.

## Pratiques commerciales

- ❑ **Les courtiers et les agents en hypothèques ne peuvent travailler que pour une seule maison de courtage d'hypothèques à la fois.**
- ❑ **Si la maison de courtage d'hypothèques exploite une autre entreprise,** elle doit veiller à ce que celle-ci ne compromette pas son intégrité, son indépendance ni sa compétence en qualité de maison de courtage d'hypothèques.
- ❑ **N'utiliser les renseignements obtenus dans le cadre de vos activités de courtage hypothécaire à aucune autre fin, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la personne ou de l'entreprise concernée.**
- ❑ **Aviser la CSFO par le site Web Liaison Permis dans les cinq jours suivant tout changement de coordonnées ou de situation.** Un courtier ou un agent en hypothèques doit aviser la CSFO s'il change d'adresse postale, d'adresse électronique, de numéro de téléphone ou de numéro de télécopieur et s'il n'est plus autorisé à agir pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques. Les courtiers ou agents qui ne respectent pas ce délai s'exposent à une pénalité de 250 \$.





# Liste de contrôle de la conformité pour les maisons de courtage d'hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques au 1er janvier 2009

## Activités interdites

En vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* et de ses règlements, il est interdit de faire ce qui suit :

- **faire du courtage hypothécaire ou effectuer des opérations hypothécaires sans permis** – depuis le 1er juillet 2008, les administrateurs, les courtiers, les agents et les maisons de courtage d'hypothèques doivent tous être titulaires d'un permis délivré par la CSFO pour exercer leurs activités en Ontario, à moins de faire l'objet d'une dispense;
- **utiliser une dénomination sociale non autorisée** – seuls la dénomination ou le nom figurant sur le permis peuvent être employés;
- **percevoir des honoraires à l'avance pour une hypothèque d'au plus 300 000 \$** – si le capital de l'hypothèque est de 300 000 \$ ou moins, la maison de courtage ne peut exiger ni accepter un paiement anticipé ou un dépôt pour ses dépenses ou services futurs ou ceux d'une autre personne;
- **recevoir à l'avance des fonds d'un investisseur ou d'un prêteur** – la maison de courtage d'hypothèques ne peut recevoir de fonds d'un investisseur à moins qu'il existe déjà une hypothèque, ou d'un prêteur à moins qu'une demande de prêt hypothécaire n'ait été faite pour un bien en particulier;
- **indiquer que les frais de courtage d'hypothèques sont approuvés par le gouvernement** – on ne peut déclarer que les frais de courtage d'hypothèques sont approuvés par une instance gouvernementale, à moins qu'il s'agisse de droits prévus par la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ou la *Loi sur l'enregistrement des actes*;
- **offrir des garanties aux prêteurs ou aux investisseurs** – on ne peut offrir à un prêteur ou à un investisseur une garantie à l'égard d'un prêt hypothécaire ou d'un placement hypothécaire;
- **faire des ventes liées** – on ne peut exiger d'un emprunteur, d'un prêteur ou d'un investisseur qu'il achète un produit ou un service pour pouvoir en obtenir un autre de la maison de courtage d'hypothèques.
- **agir pour le compte d'un emprunteur, d'un prêteur ou d'un investisseur si vous croyez qu'une hypothèque est illicite.**