



Liste de contrôle sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire

La présente liste de contrôle a été élaborée par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) pour aider les maisons de courtage d'hypothèques, les courtiers hypothécaires, les agents hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques à détecter et à prévenir la fraude hypothécaire. Elle a été élaborée en consultation avec les membres de l'industrie du courtage hypothécaire. Les maisons de courtage d'hypothèques, les courtiers hypothécaires, les agents hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques devraient utiliser, dans leurs activités quotidiennes, les parties de la présente liste de contrôle qui s'appliquent à leur travail.

Pratiques à suivre en tout temps

- Lisez les politiques et les procédures de votre maison de courtage d'hypothèques ou de votre administrateur d'hypothèques en matière de détection et de prévention de la fraude.
- Examinez tous les autres renseignements qui fournissent des conseils pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire. Cela peut comprendre des brochures ou des feuilles de renseignements provenant des assureurs hypothécaires, des associations de l'industrie du courtage hypothécaire ou d'autres experts en la matière.
- Soyez proactif dans la recherche de signes possibles de fraude hypothécaire. N'ignorez pas les signaux d'alarme et ne permettez pas à qui que ce soit de vous utiliser pour faciliter une fraude hypothécaire.
- Tenez des dossiers détaillés.
- Suivez les politiques et les procédures de votre maison de courtage d'hypothèques ou de votre administrateur d'hypothèques en ce qui a trait à ce que vous devez faire lorsque vous soupçonnez une fraude hypothécaire.
- Si vous avez des soupçons, signalez-les à votre courtier principal.

Au moment d'accepter et d'examiner une demande

La présente section s'applique lorsque les maisons de courtage d'hypothèques, les courtiers hypothécaires et les agents hypothécaires acceptent et examinent une demande.

- Si vous avez des motifs raisonnables de croire qu'une hypothèque est illégale, vous ne pouvez pas agir en tant que représentant d'un emprunteur, d'un prêteur ou d'un investisseur.
- Vérifiez l'autorisation légale de l'emprunteur d'hypothéquer la propriété. Si vous avez des raisons de douter de l'autorisation légale de l'emprunteur, avisez chaque prêteur potentiel par écrit dès que possible.
 - Validez les procurations et ajoutez les renseignements relatifs à la validation à la demande de l'emprunteur et au formulaire de divulgation de l'investisseur ou du prêteur.
 - Si, au refinancement, quelqu'un est ajouté au titre de propriété ou retiré de celui-ci, requalifiez les emprunteurs.
- Vérifiez les renseignements qui figurent dans la demande de l'emprunteur. Si vous avez une raison de douter de l'exactitude des renseignements figurant dans la demande de l'emprunteur ou les documents à l'appui, avisez chaque prêteur potentiel par écrit dès que possible.
 - Établissez un lien entre l'emprunteur et les documents à l'appui en demandant à ce dernier de les signer.

Vérification de l'identité

- Assurez-vous qu'une pièce d'identité appropriée est utilisée. N'acceptez pas les cartes Santé de l'Assurance-santé de l'Ontario.
- Vérifiez si la carte d'identité est valide. Si la carte d'identité est expirée ou utilisée par quelqu'un d'autre que la personne dont le nom figure sur celle-ci, elle n'est pas valide. Si elle n'est pas valide, demandez une carte d'identité valide.
- Vérifiez les permis de conduire auprès du ministère des Transports.

Confirmation des autres renseignements

- Vérifiez l'employeur et le revenu qui sont indiqués dans la demande de l'emprunteur.
- Vérifiez l'état matrimonial et les personnes à charge de l'emprunteur, y compris l'existence ou non de pensions alimentaires pour conjoint ou enfants payées ou reçues.
- Vérifiez la source des fonds utilisés pour le versement initial. Vérifiez les états financiers et les lettres-cadeaux (si le versement initial est un cadeau) pour vous assurer que l'emprunteur dispose des fonds nécessaires pour le versement initial.
- Vérifiez les contrats de location et les revenus de location.
- Vérifiez la nature de l'hypothèque. Déterminez si la propriété sera occupée par le propriétaire ou s'il s'agit d'un investissement. Déterminez si l'hypothèque doit servir à un achat, au refinancement de la propriété actuelle de l'emprunteur ou à une autre fin.

Divuligation

Lorsque vous divulguez les risques importants de l'hypothèque, décrivez les mesures que vous avez prises pour détecter une fraude hypothécaire.

- Lorsque vous divulguez un conflit d'intérêt réel ou potentiel, expliquez les mesures que vous avez prises pour réduire au minimum le risque de fraude qui pourrait découler de ce dernier.
- Assurez-vous que le client comprend les risques de l'hypothèque, y compris le risque de fraude hypothécaire.

La CSFO ne considère pas la signature du client sur les documents de divulgation, à elle seule, comme étant une preuve suffisante que le client a été suffisamment informé concernant l'hypothèque et ses risques. Tenez des dossiers de tous les renseignements sur la divulgation que vous fournissez à vos clients. Cela comprend les détails des discussions avec le client.

Investissements et prêts privés

La présente section s'applique aux courtiers hypothécaires et aux agents hypothécaires qui participent à des transactions privées d'investissement ou de prêt hypothécaire.

Examinez les documents ou les renseignements suivants avec les prêteurs et les investisseurs privés potentiels :

- Assurez-vous qu'ils comprennent le Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers (formulaire 1) et, le cas échéant, le Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers : Annexe pour les prêts à la construction et au développement (formulaire 1.1).
- L'objectif de la période d'attente de deux jours ouvrables est de leur permettre d'examiner en profondeur le formulaire 1 et d'obtenir des conseils juridiques indépendants. S'ils choisissent de réduire la période d'attente, ils doivent signer le Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers : Renonciation visant à réduire la période d'attente (formulaire 1.2).
- Des preuves documentaires de la capacité de l'emprunteur de faire les versements hypothécaires.
- S'il s'agit d'un prêt de construction, les documents qui confirment votre diligence raisonnable dans la recherche sur les promoteurs et la propriété pour réduire le risque de fraude hypothécaire. Vous devez aussi remplir le formulaire 1.1.
- Les risques liés au rang de l'hypothèque (c.-à-d. s'il s'agit d'une première, deuxième ou troisième hypothèque).
- Les situations dans lesquelles l'investisseur peut devoir verser plus d'argent.

Nota : Les formulaires 1 et 1.1 doivent être signés par un courtier hypothécaire autorisé.

Évaluations

- Si aucune évaluation de la propriété n'a été faite, expliquez-en la raison.
- Si aucun évaluateur résidentiel canadien (Canadian Residential Appraiser/CRA), évaluateur accrédité de l'Institut canadien des évaluateurs (Accredited Appraiser Canadian Institute/AACI), évaluateur résidentiel désigné (Designated Appraiser Residential/DAR) ou évaluateur commercial désigné (Designated Appraiser commercial/DAC) n'est désigné pour l'évaluation, veuillez expliquer pourquoi.
- Pour les prêteurs et les investisseurs privés qui envisagent un investissement dans un prêt de construction, expliquez la valeur « telle quelle » de la propriété par rapport à la valeur projetée à l'achèvement.

Après la clôture d'une hypothèque

Après la clôture d'une hypothèque, n'arrêtez pas d'être à l'affût de la fraude hypothécaire. Si vous avez une raison de douter de la légalité de l'hypothèque, de l'autorisation légale de l'emprunteur d'hypothéquer la propriété ou de l'exactitude des renseignements dans la demande de l'emprunteur, informez-en le prêteur par écrit.