



Le 27 novembre 2008

À l'intérieur

- Divulgence obligatoire
- Divulgence de conflits d'intérêts potentiels
- Étapes à suivre pour divulger les conflits d'intérêts
- Divulgence des risques importants
- Obligation d'offrir un type d'hypothèques approprié
- Ressources en ligne
- Enregistrements de webinaires

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent respecter les règles en matière de divulgation pour veiller à ce que leurs clients puissent prendre des décisions éclairées.

Le Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques fait le point sur la mise en œuvre de la nouvelle Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques, ses règlements et les nouvelles exigences de formation des courtiers et des agents en hypothèques.

Ce bulletin est produit et diffusé par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO).

Divulgence obligatoire en vertu de la *Loi* et des règlements connexes

Les renseignements à divulguer en vertu de la nouvelle *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la *Loi*) et les règlements connexes sont semblables à ceux prévus par l'ancienne *Loi sur les courtiers en hypothèques*. Toutefois, quelques critères ont été ajoutés pour veiller à ce que les emprunteurs, les prêteurs et les investisseurs possèdent les renseignements nécessaires pour prendre des décisions éclairées et comprendre les opérations hypothécaires.

Divulgence obligatoire

En vertu de la *Loi* et des règlements connexes, les titulaires de permis doivent divulguer les renseignements suivants :

- Le rôle des maisons de courtage d'hypothèques.
- Le nombre de prêteurs au nom desquels la maison de courtage d'hypothèques a agi au cours de l'exercice financier précédent, et si la maison agissait à titre de prêteur.
- Les risques importants liés à l'hypothèque.
- Les liens entre la maison de courtage d'hypothèques et les emprunteurs, les prêteurs et les investisseurs.
- Les conflits d'intérêts potentiels.
- Information exigée conformément au document d'information ([Document d'information pour l'investisseur éventuel/le prêteur concernant les opérations effectuées par des courtiers](#)) destinée aux prêteurs et aux investisseurs.
- Information exigée conformément au document d'information ([Formule de renouvellement](#)) destiné aux prêteurs aux fins du renouvellement de l'hypothèque.
- Si les renseignements sont fondés sur une estimation.
- Les liens entre l'administrateur d'hypothèques et les emprunteurs.
- Les renseignements sur le coût de l'emprunt.



Commission des
services financiers
de l'Ontario

- Les renseignements sur le permis des maisons de courtage d'hypothèques ainsi que des courtiers et des agents en hypothèques.
- Si la maison de courtage d'hypothèques n'a pas été en mesure de vérifier l'identité d'une autre partie à la transaction.
- Les frais et autres rémunérations payables à la maison de courtage d'hypothèques, aux courtiers ou aux agents en hypothèques.
- Les frais et autres rémunérations devant être versés à d'autres parties par la maison de courtage d'hypothèques ou les administrateurs.
- Si la maison de courtage d'hypothèques a des motifs raisonnables de mettre en doute l'autorisation légale de l'emprunteur à hypothéquer une propriété.
- Si la maison de courtage d'hypothèques a des motifs raisonnables de mettre en doute l'exactitude de la demande d'hypothèque et des documents à l'appui.
- S'il est déjà arrivé que l'hypothèque ne soit pas remboursée.

Pour en savoir davantage sur ces obligations, veuillez consulter les [règlements de l'Ontario 187/08, 188/08 et 189/08](#) (en anglais seulement).

Utiliser un langage simple : Pour aider les emprunteurs, les prêteurs et les investisseurs à comprendre les renseignements divulgués, ces derniers doivent être rédigés en langage simple et présentés de façon concise, claire et logique.

Choix du moment de la divulgation : Divulguer les renseignements au moins deux jours ouvrables avant que ne se produisent des activités précises (sauf si, en raison du contexte, il faut agir autrement). Pour en savoir davantage, consulter le [règlement 188/08 - Mortgage Brokerages: Standards of Practice](#) (en anglais seulement) ou la [Liste de contrôle de la conformité pour les maisons de courtage d'hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques](#).

Si l'emprunteur y consent par écrit, les renseignements peuvent être divulgués en tout temps avant la signature de l'acte hypothécaire. Si le prêteur ou l'investisseur y consent par écrit, les renseignements peuvent être divulgués au plus tard le jour précédent les étapes décrites à l'article 36 du règlement 188/08.

Courtiers principaux : Veiller à ce que les politiques et procédures des maisons de courtage d'hypothèques soient conformes aux exigences liées à la divulgation.

Divulgence de conflits d'intérêts potentiels

Un conflit d'intérêts potentiel survient lorsqu'il est avantageux pour la maison de courtage d'hypothèques, le courtier en hypothèques, l'agent en hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques de faire passer ses intérêts avant ceux de l'emprunteur, du prêteur ou de l'investisseur.

En cas de conflit d'intérêts potentiel, il faut se poser les deux questions suivantes :

- Le type d'hypothèques offert serait-il différent s'il n'y avait pas de conflit d'intérêts potentiel?



- Semblerait-il à un tiers raisonnable et avisé qu'il n'était pas avantageux pour la maison de courtage d'hypothèques, le courtier en hypothèques, l'agent en hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques d'agir dans le meilleur intérêt de l'emprunteur, du prêteur ou de l'investisseur?

Étapes à suivre pour divulguer les conflits d'intérêts

- **Étape 1** - Déterminer s'il existe un conflit d'intérêts potentiel ou réel.
- **Étape 2** - Le cas échéant, divulguer par écrit le conflit d'intérêts potentiel ou réel dans un langage simple et de manière concise et claire. En cas de doutes, le divulguer oralement.
- **Étape 3** - Être prêt à expliquer le conflit d'intérêts potentiel ou réel au client.
- **Étape 4** - Demander au client d'accuser réception de la divulgation par écrit.
- **Étape 5** - Fournir une copie de l'accusé réception à l'emprunteur, au prêteur ou à l'investisseur et conserver une copie dans les dossiers de la maison de courtage d'hypothèques.

Divulgation des risques importants

Quels sont les risques pour l'emprunteur?

- **Étape 1** - Tenir compte des risques que pose une dette à long terme pour l'emprunteur.
 - Quels problèmes financiers peuvent survenir?
 - Tenir compte des événements de la vie qui pourraient avoir une incidence sur le risque.
- **Étape 2** - Fournir à l'emprunteur un document écrit qui donne un aperçu des risques.
 - Utiliser un langage simple, clair, concis et logique.
- **Étape 3** - Fournir à l'emprunteur la divulgation écrite accompagnée d'explications.
 - Veiller à ce que l'emprunteur comprenne le type d'hypothèques qui lui est offert.

Quels sont les risques pour les prêteurs et les investisseurs?

- **Étape 1** - Tenir compte des risques pour le prêteur ou l'investisseur.
 - Ils sont semblables aux risques liés à d'autres prêts ou investissements à long terme.
- **Étape 2** - Fournir au prêteur ou à l'investisseur un document écrit qui donne un aperçu des risques.
 - Utiliser un langage simple, clair, concis et logique.
- **Étape 3** - Fournir au prêteur ou à l'investisseur la divulgation écrite accompagnée d'explications.
 - Veiller à ce que le prêteur ou l'investisseur comprennent les risques.



Obligation d'offrir un type d'hypothèques approprié

Obligation d'offrir un type d'hypothèques approprié au client

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent prendre les mesures nécessaires pour offrir un type d'hypothèques qui convient à leur client, et ce, en tenant compte des besoins et de la situation de l'emprunteur, du prêteur ou de l'investisseur, s'il y a lieu.

Comment évaluer la pertinence d'un type d'hypothèques pour un client?

Un type d'hypothèques ou d'investissements dans une hypothèque qui convient à un client ne l'expose pas à des risques excessifs. Voici les étapes que doit suivre la maison de courtage d'hypothèques :

- **Étape 1** - Déterminer les besoins et la situation du client.
 - Poser les bonnes questions.
 - Tenir compte de l'ensemble des besoins et de la situation.
- **Étape 2** - Bien connaître les différents types d'hypothèques.
 - Comprendre l'éventail de types d'hypothèques existant sur le marché.
- **Étape 3** - Conserver les documents dans le dossier du client.
 - Pour démontrer que toutes les mesures raisonnables ont été prises, consigner les documents pertinents au dossier du client.

Ressources en ligne

Pour en savoir davantage sur la divulgation obligatoire, consultez les ressources suivantes sur le site Web de la CSFO (www.fsco.gov.on.ca), dans la section *Courtiers en hypothèques* :

- listes de contrôle;
- règlement de l'Ontario 188/08 - Mortgage Brokerages: Standards of Practice;
- webinaire de la CSFO sur la divulgation des conflits d'intérêts potentiels.

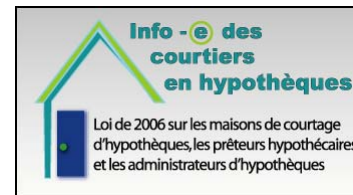
Enregistrements de webinaires

À titre de courtier principal, vous devez veiller à ce que la maison de courtage en hypothèques et les courtiers et agents en hypothèques respectent la *Loi* et les règlements connexes.

Si vous n'avez pas eu l'occasion d'assister aux webinaires de la CSFO destinés aux courtiers principaux, vous pouvez maintenant y avoir accès en ligne sur le site de la CSFO, à l'adresse www.fsco.gov.on.ca/english/regulate/mortgagebrokers/mbcomplying.asp.

Vous y trouverez les webinaires suivants :

- Webinaire n° 1 - Divulgation des conflits d'intérêts potentiels (en anglais seulement)
- Webinaire n° 2 - Divulgation de la pertinence et des risques aux emprunteurs, aux prêteurs et aux investisseurs (en anglais seulement)
- Webinaire n° 3 - Exigences de la supervision des courtiers et des agents en hypothèques (en anglais seulement)



Abonnez-vous au service d'information électronique sur les courtiers en hypothèques pour recevoir ce bulletin par courriel. Visitez le www.fsco.gov.on.ca.

Commission des services financiers de l'Ontario
5160, rue Yonge, boîte 85
Toronto (Ontario)
M2N 6L9

Téléphone : 416 250-7250
Ligne sans frais : 1 800 668-0128
ATS 416 590-7108, 1 800 387-0584

www.fsco.gov.on.ca

This newsletter is also available in English.

ISSN 1913-519X



Commission des
services financiers
de l'Ontario