

Interprétation



Date d'entrée en vigueur : 28 septembre 2023

Identifiant : N° MB0044INT

La présente ligne directrice remplace [MB0007ORG](#), [MB0016ORG](#) et [MB0010ORG](#).

Détection et prévention de la fraude hypothécaire

Contenu

Objet.....	2
Portée.....	3
Justification et contexte	3
Mandat de l'ARSF	3
Formes de fraude hypothécaire	4
Facteurs de motivation pour la fraude hypothécaire	4
Étapes clés pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire	5
Code de conduite pour le secteur du courtage d'hypothèque du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires	5
Interprétation	6
Politiques et procédures relatives aux maisons de courtage d'hypothèques et aux administrateurs d'hypothèques	6
Documentation des transactions hypothécaires	8
Signaux d'alarme de fraude	10

Rôle du courtier principal dans la détection et la prévention de la fraude hypothécaire	12
Informar l'ARSF d'une fraude hypothécaire potentielle.....	14
Conformité et application	14
Date d'entrée en vigueur et examen futur.....	15
À propos de la présente ligne directrice.....	15
Annexes et référence.....	16
Annexe 1	16
Référence - Ressources utiles.....	22

Objet

La présente Ligne directrice d'interprétation (la « Ligne directrice ») fournit l'interprétation par l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (« ARSF ») de certaines dispositions de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* et des règlements suivants, dans la mesure où elles s'appliquent à la fraude hypothécaire :

- Règl. de l'Ont. 187/08 (Règl. de l'Ont. 187/08) – Courtiers et agents en hypothèques : Normes d'exercice
- Règl. de l'Ont. 188/08 (Règl. de l'Ont. 188/08) – Maisons de courtage : Normes d'exercice
- Règl. de l'Ont. 189/08 (Règl. de l'Ont. 189/08) – Administrateurs d'hypothèques : Normes d'exercice
- Règl. de l'Ont. 410/07 (Règl. de l'Ont. 410/07) – Courtiers principaux : Désignation, pouvoirs et fonctions

L'annexe 1 de la présente Ligne directrice fournit aux maisons de courtage, aux courtiers, aux agents et aux administrateurs d'hypothèques (les « titulaires de permis ») une liste non exhaustive de la section [Étapes clés pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire](#) (« Étapes clés »), ce qui peut aider les titulaires de permis à limiter la fraude dans le secteur du courtage hypothécaire.

Portée

La présente Ligne directrice s'applique aux titulaires suivants de permis délivrés par l'ARSF :

- les agents d'hypothèques;
- les courtiers en hypothèques, y compris les courtiers principaux;
- les maisons de courtage d'hypothèques; et
- les administrateurs d'hypothèques.

Justification et contexte

Mandat de l'ARSF

Dans son rôle de surveillance et de réglementation du secteur du courtage d'hypothèques, l'ARSF est guidée par ses objets législatifs. Parmi ces objets, ceux qui suivent sont pertinents dans le contexte de la présente Ligne directrice :

- réglementer et surveiller de manière générale le secteur du courtage hypothécaire;
- contribuer à la confiance du public à l'égard du secteur du courtage d'hypothèques;
- coopérer et collaborer avec les autres organismes de réglementation, le cas échéant;
- promouvoir la transparence et la divulgation de renseignements par le secteur du courtage hypothécaire;
- prévenir toute conduite, pratique et activité trompeuse ou frauduleuse de la part du secteur du courtage d'hypothèques;
- promouvoir des normes de conduite professionnelle élevées;
- et protéger les droits et intérêts des consommateurs.

La présente Ligne directrice exige que le secteur mène ses activités d'une manière qui ne facilite pas la malhonnêteté, la fraude, la criminalité ou la conduite illégale.

Formes de fraude hypothécaire

La fraude hypothécaire peut prendre de nombreuses formes. Généralement, elle englobe l'inexactitude, la fausse déclaration ou l'omission intentionnelle de renseignements en vue d'obtenir un prêt hypothécaire. Une telle fraude peut avoir un ou plusieurs des effets suivants :

- Les emprunteurs paient des frais très élevés, se voient appliquer des taux d'intérêt abusifs ou obtiennent un prêt hypothécaire qu'ils ne peuvent pas payer.
- Les prêteurs perdent de l'argent si les emprunteurs ne peuvent pas rembourser un prêt hypothécaire obtenu à partir de renseignements inexacts ou frauduleux présentés au prêteur.
- Les prêteurs confrontés à des coûts supplémentaires de gestion des recouvrements, à des arriérés d'impôt ou à des frais juridiques liés au pouvoir de vente ou aux procédures de saisie immobilière, etc. Les prêteurs privés qui sont des particuliers peuvent être moins susceptibles de gérer ces coûts s'ils administrent eux-mêmes l'hypothèque (p. ex., ils peuvent ne pas avoir l'infrastructure).

Facteurs de motivation pour la fraude hypothécaire

En général, la fraude hypothécaire a deux motivations principales :

- La « fraude pour accéder à un logement » a lieu lorsque l'emprunteur, l'agent ou le courtier fournit des documents faux ou trompeurs concernant l'emploi, le revenu ou d'autres critères de manière à ce que l'emprunteur soit admissible à un prêt hypothécaire permettant d'acheter une résidence. Dans de tels cas, l'acquisition du bien est l'objectif ultime.
- La « fraude à des fins lucratives » a lieu lorsqu'une personne falsifie des renseignements pour tirer profit de l'opération hypothécaire – par exemple, lorsqu'un agent ou un courtier en hypothèques retient des renseignements ou modifie ceux présentés à un prêteur pour faire en sorte que l'hypothèque soit accordée et toucher ainsi une commission. Dans ces

cas, maximiser le profit pour soi-même ou pour une personne ou une entité liée est l'objectif. Un autre exemple est celui de l'identité d'une personne qui est volée et utilisée pour obtenir une hypothèque, y compris dans le but d'acheter ou de refinancer une maison ou de conserver les fonds hypothécaires.^[1]

Étapes clés pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire

La Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques et ses règlements imposent des exigences importantes aux titulaires de licence. Ces obligations s'appliquent à toutes les voies de service (p. ex., en personne, en ligne). Ces exigences aident à protéger les emprunteurs, les prêteurs et les investisseurs contre la fraude hypothécaire.

Les étapes clés de l'annexe 1 saisissent les principales obligations et normes de pratique 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, ainsi que les pratiques courantes de l'industrie, visant à lutter contre la fraude hypothécaire. Il s'agit notamment des obligations imposées aux courtiers principaux, aux maisons de courtage et aux administrateurs d'établir et de mettre en œuvre des politiques et des procédures (« règles et méthodes ») qui garantissent que les titulaires de permis et le personnel se conforment à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.^[2] Les courtiers principaux sont également tenus de s'assurer que la maison de courtage et les titulaires de permis se conforment à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* et que la maison de courtage gère les contraventions, le cas échéant.^[3]

Code de conduite pour le secteur du courtage d'hypothèque du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires

Le [Code de conduite](#) pour le secteur du courtage d'hypothèque du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (« CCARCH ») établit également des principes qui aident les titulaires de permis à respecter la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* et ses règlements, et appuie la détection et la prévention de la fraude hypothécaire.

Interprétation

Politiques et procédures relatives aux maisons de courtage d'hypothèques et aux administrateurs d'hypothèques

Le paragraphe 43(1) de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* interdit aux maisons de courtage et aux administrateurs de donner, d'aider à donner, d'inciter ou de conseiller d'autres personnes à donner ou d'aider à donner des renseignements ou des documents faux ou trompeurs lorsqu'ils négocient des hypothèques, agissent à titre de prêteur hypothécaire ou administrent des hypothèques. Il est également expressément interdit aux maisons de courtage et aux administrateurs de faciliter la malhonnêteté, la fraude, le crime ou la conduite illégale.^[4]

Le paragraphe 43(2) de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* indique : Les courtiers ou agents en hypothèques ne doivent pas fournir ou aider à fournir des renseignements ou des documents faux ou trompeurs, ni inciter une autre personne ou entité à le faire ou à aider à le faire, ni le lui conseiller, lorsqu'ils font le courtage d'hypothèques en Ontario ou qu'ils effectuent des opérations hypothécaires en Ontario. Les courtiers ou agents en hypothèques ne doivent pas fournir ou aider à fournir des renseignements ou des documents faux ou trompeurs, ni inciter une autre personne ou entité à le faire ou à aider à le faire, ni le lui conseiller, lorsqu'ils font le courtage d'hypothèques en Ontario ou qu'ils effectuent des opérations hypothécaires en Ontario.^[5]

Selon l'article 40 du Règl. de l'Ont. 188/08, La maison de courtage établit et met en application des règles et des méthodes raisonnablement conçues pour faire en sorte qu'elle-même et chaque courtier et agent qui est autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires pour son compte observent les exigences établies en application de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.^[6] De même, l'article 25 du Règl. de l'Ont. 189/08 exige que l'administrateur d'hypothèques établit et met en application des règles et des méthodes raisonnablement conçues pour faire en sorte que lui-même et chaque personne qui agit pour son compte en administration d'hypothèques observent les exigences établies en application de la

Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques.^[7] L'ARSF interprète l'article 40 du Règl. de l'Ont. 188/08 et l'article 25 du Règl. de l'Ont. 189/08 comme exigeant que les règles et méthodes internes des maisons de courtage et des administrateurs traitent des interdictions de fournir des renseignements faux ou trompeurs énoncées à l'article 43 de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

En vertu de l'article 43 de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, le fait pour un titulaire de permis de donner ou d'aider sciemment ou non à fournir des renseignements faux ou trompeurs dans le cadre de ses activités hypothécaires constitue une contravention. L'ARSF interprète cet article comme exigeant que les titulaires de permis prennent des mesures raisonnables pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire. Les mesures que les titulaires de permis doivent prendre pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire doivent être traitées par l'entremise des règles et des méthodes d'une maison de courtage ou d'un administrateur.

Pour que les règles et méthodes soient raisonnablement conçues afin d'assurer la conformité à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, y compris les interdictions de fournir des renseignements faux ou trompeurs, elles doivent, à tout le moins, inclure (i) la détection et la prévention de la fraude^[8] et (ii) l'obligation de procéder à la vérification de l'identité.^[9]

Pour ce qui est de la détection et de la prévention de la fraude, les règles et les méthodes doivent comprendre, au minimum, les éléments suivants :

- La maison de courtage ne doit pas représenter un emprunteur, un prêteur ou un investisseur à l'égard d'une hypothèque si elle a des motifs de douter que l'hypothèque, son renouvellement ou le placement y afférent soit légal.^[10]
- Les mesures qu'une maison de courtage ou un administrateur, ainsi que ses courtiers, agents et employés, doivent prendre pour s'assurer qu'ils ne facilitent pas une conduite malhonnête, frauduleuse, criminelle ou illégale. Ces mesures devraient également porter sur le moment où une maison de courtage ou un administrateur, ainsi que ses courtiers, agents et employés, ne doivent pas agir ou participer afin de s'assurer qu'ils ne facilitent pas la fraude hypothécaire.^[11]

Pour faire face à l'obligation de procéder à la vérification^[12] de l'identité, un élément clé de la détection et de la prévention de la fraude, les règles et méthodes doivent inclure, au minimum, ce qui suit :

- pour une maison de courtage, les mesures que la maison de courtage et ses titulaires de permis doivent prendre pour vérifier l'identité des emprunteurs, des prêteurs, des investisseurs et d'autres parties.^[13] En ce qui concerne les prêteurs et les investisseurs, cela devrait inclure la source ultime et la propriété effective des fonds investis.
- pour un administrateur, les mesures que l'administrateur et son personnel doivent suivre pour vérifier l'identité des prêteurs ou des investisseurs.^[14] Ces étapes seraient les mêmes que celles indiquées ci-dessus pour les maisons de courtage d'hypothèques.

L'utilisation de l'authentification multifacteur (AMF) est considérée comme une pratique exemplaire pour la vérification de l'identité.

L'ARSF ne réglemente pas la lutte contre le blanchiment d'argent (« LBC »). Cependant, les étapes ci-dessus seront également importantes pour les maisons de courtage et les administrateurs afin de lutter contre leur utilisation en vue de faciliter le blanchiment d'argent. Les infractions aux lois sur la lutte contre le blanchiment d'argent peuvent indiquer que les maisons de courtage et les administrateurs n'ont peut-être pas eu suffisamment de règles et de méthodes en place pour détecter et prévenir la fraude. La participation d'une maison de courtage, d'un courtier, d'un agent ou d'un administrateur au blanchiment d'argent peut indiquer que le titulaire de permis n'est pas apte à détenir un permis en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

Documentation des transactions hypothécaires

Il est interdit aux maisons de courtage d'hypothèques, aux administrateurs, aux courtiers et aux agents de :

- poser un acte qu'ils savent, ou devraient savoir, facilitera la fraude, des actes de malhonnêteté criminels ou la conduite illégale; ^[15]

- ne pas agir alors qu'ils savent, ou devraient savoir, que cela facilitera la fraude, la malhonnêteté, le crime ou la conduite illégale;^[16]
- ou inclure des informations fausses, trompeuses ou mensongères dans leurs documents de relations publiques.^[17]

L'ARSF interprète les interdictions ci-dessus comme exigeant des titulaires de permis qu'ils s'assurent de l'exactitude et de la véracité des documents dans le cadre d'une opération hypothécaire, de renouvellement ou d'investissement. Les maisons de courtage (et leur personnel), les courtiers, les agents et les administrateurs (et leur personnel) doivent au minimum :

- prendre des mesures raisonnables et légitimes pour vérifier les documents fournis par les emprunteurs et les prêteurs/investisseurs et d'autres parties à une transaction; les mesures raisonnables et légitimes peuvent comprendre le recours à un tiers sans lien de dépendance à l'opération pour effectuer la vérification des documents
- faire le suivi des documents falsifiés réels et potentiels (p. ex. poser des questions supplémentaires au client ou tenter de valider l'authenticité des renseignements reçus d'une manière supplémentaire pour une diligence raisonnable accrue)
- signaler immédiatement tout document falsifié à la personne désignée à la maison de courtage (p. ex. courtier principal ou personne désignée responsable de la conformité), à l'administrateur (p. ex. représentant principal) ou au prêteur

L'ARSF interprète les interdictions ci-dessus comme exigeant que les titulaires de permis et le personnel de l'administrateur prennent les mesures suivantes, au minimum, pour déceler la falsification potentielle de documents et aider à prévenir la fraude :

- confirmer que les renseignements présentés par les parties sont uniformes entre les différents formulaires et documents fiables fournis à l'appui de la transaction;
- examiner les documents originaux, les documents sources ou les copies certifiées conformes des documents;

- utiliser plusieurs sources de pièces d'identité valides délivrées par le gouvernement pour effectuer la confirmation de l'identité (une pièce d'identité avec photo délivrée par le gouvernement);
- communiquer directement avec les employeurs pour confirmer les renseignements relatifs à l'emploi. Ce point s'applique aux maisons de courtage et à leurs titulaires de permis.

Les courtiers et les agents doivent signaler une fausse déclaration ou une falsification présumée de documents relatifs à une demande de prêt hypothécaire ou à une demande éventuelle à la personne désignée à la maison de courtage. De même, le personnel des administrateurs devrait signaler ces soupçons au sujet des hypothèques sous administration à la personne désignée à l'administrateur. Les maisons de courtage et les administrateurs devraient désigner une personne au sein de la direction (p. ex., le courtier principal ou le représentant principal d'un administrateur) pour régler ces problèmes.

Signaux d'alarme de fraude

Comme il a été mentionné précédemment, l'ARSF interprète l'article 43 de *la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* comme exigeant que les titulaires de permis prennent des mesures pour prévenir la fraude hypothécaire, qui doit être traitée par l'entremise de règles et de méthodes d'une maison de courtage et d'un administrateur. À tout le moins, ces mesures, au minimum, doivent inclure l'adressage ou l'obtention d'une résolution satisfaisante des signaux d'alarme de fraude.

Par conséquent, l'ARSF considère que le fait de ne pas aborder ou obtenir une résolution satisfaisante des signaux d'alarme en cas de fraude est le suivant :

- une raison de douter de l'efficacité de la gouvernance d'une maison de courtage ou d'un administrateur;
- une raison de douter que l'hypothèque potentielle est légale;
- une violation du Code de conduite du CCARCH;

- une raison de douter de l'aptitude à détenir un permis en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

Les signaux d'alarme de fraude comprennent, sans toutefois s'y limiter :

- les incohérences dans les retenues sur la paie ou les feuillets de renseignements fiscaux (p. ex., les retenues ne correspondent pas au revenu);
- un manque de clarté quant à la source ultime de capital utilisée pour financer l'hypothèque;
- un manque de clarté quant à la source de la mise de fonds;
- l'absence de filigranes ou d'en-têtes de lettre sur les documents officiels;
- les renseignements de base sont manquants ou mal orthographiés, comme l'adresse ou le numéro de téléphone, ou les numéros d'identification fiscale sur les factures;
- les signatures sont manquantes;
- les signatures qui sont des répliques exactes (sur des documents qui ne sont pas signés numériquement);
- les dates sont en dehors de l'échéancier ou de la continuité;
- l'employeur et l'emprunteur ont la même adresse et l'emprunteur n'est pas un travailleur autonome;
- l'entreprise ou l'entreprise référencée n'existe pas, est nouvellement établie ou est un bureau d'affaires temporaire rémunéré partagé;
- les documents originaux ne peuvent pas être fournis sur demande;
- il y a des retards inhabituels dans la fourniture de l'information;

- il y a des incohérences entre les renseignements contenus dans les documents fournis par l'emprunteur et les rapports de solvabilité (p. ex. le nom, la date de naissance, le numéro de téléphone, l'adresse et les antécédents professionnels ne correspondent pas);
- le profil de l'emprunteur est incohérent avec les renseignements sur l'opération (p. ex., un emprunteur ayant une bonne cote de crédit, un bon emploi et des capitaux propres satisfaisants obtient un prêt hypothèque privé à un taux d'intérêt considérablement supérieur à celui auquel il aurait droit chez un prêteur institutionnel sans explication raisonnable pour le justifier);
- l'emprunteur demande que les produits du prêt hypothécaire soient envoyés à un tiers;
- un tiers semble donner des instructions à l'emprunteur;
- l'emprunteur ne peut pas ou ne veut pas répondre à des questions de base sur le bien sur lequel le prêt hypothécaire doit être enregistré;
- l'avocat donnant un conseil juridique indépendant ou représentant l'emprunteur ne peut pas parler la même langue que lui.

Rôle du courtier principal dans la détection et la prévention de la fraude hypothécaire

Les courtiers principaux doivent :

- s'assurer que les règles et méthodes de la maison de courtage permettent la détection et la prévention de la fraude et sont conformes aux exigences énoncées dans la présente Ligne directrice;
- superviser les courtiers et les agents en hypothèques pour s'assurer qu'ils se conforment aux règles et aux méthodes de la maison de courtage, ainsi qu'à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*

Ils devraient également, au minimum :

- se tenir au courant des tendances en matière de fraude hypothécaire, mettre à jour les règles et méthodes de la maison de courtage au besoin et partager ses connaissances avec les courtiers et les agents en hypothèques;
- garder une trace des problèmes notés concernant les courtiers et les agents en hypothèques (p. ex., ratio de financement exceptionnellement faible ou taux de rejet de demandes exceptionnellement élevé par les prêteurs en raison d'incohérences) par rapport à leur expérience et à leurs pairs, et fournir une formation ou une supervision étroite, le cas échéant.

L'exécution de ce qui précède et la référence aux étapes clés devraient aider à s'assurer que tous les titulaires de permis détectent et préviennent activement la fraude.

À titre de rappel, les titulaires de permis doivent respecter les exigences de la Loi de *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* énumérées ci-dessous :

- les maisons de courtage doivent prendre des mesures raisonnables pour vérifier que l'emprunteur est légalement autorisé à hypothéquer un bien. Reportez-vous à la section Étapes clés pour obtenir des exemples d'étapes. Si la maison de courtage a des motifs de douter de l'autorité légale de l'emprunteur, elle doit en aviser chaque prêteur potentiel dès que possible. L'obligation d'aviser le prêteur continue même après que l'emprunteur a conclu la convention hypothécaire ou de renouvellement ou signé l'acte hypothécaire.
 - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 13](#)
 - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 14,1](#)
- les maisons de courtage doivent aviser chaque prêteur potentiel si elles ont des motifs de douter de l'exactitude des renseignements fournis dans la demande d'hypothèque d'un emprunteur ou dans un document présenté à l'appui de la demande. L'obligation d'aviser le prêteur continue même après que l'emprunteur a conclu la convention hypothécaire ou de renouvellement convention ou signé l'acte hypothécaire.
 - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 14](#)

- [Règl. de l'Ont. 188/08, article 14,1](#)

De plus, l'ARSF s'attend à ce que les maisons de courtage, les courtiers principaux et les administrateurs éduquent et forment leurs titulaires de permis et leur personnel sur les règles et les méthodes établies et les rendent facilement accessibles à titre de référence.

Informer l'ARSF d'une fraude hypothécaire potentielle

Les personnes et les entités qui agissent de bonne foi en relayant les informations et en fournissant des documents à l'ARSF au sujet d'une fraude hypothécaire potentielle peuvent être protégées contre les représailles, conformément aux dispositions relatives aux dénonciateurs en vertu de la *Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*.^[18]

Voir le [Programme de dénonciation de l'ARSF](#).

Conformité et application

Lorsque l'ARSF reçoit de l'information crédible sur une fraude potentielle ou le non-respect de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, de ses règlements, des règles de l'ARSF ou de la ligne directrice d'interprétation de l'ARSF, elle examine les renseignements et prend des mesures d'application au besoin.

L'examen de l'ARSF consiste à évaluer si la maison de courtage, le courtier principal ou l'administrateur (selon le cas) a établi et mis en œuvre efficacement des règles et des méthodes raisonnables qui reflètent les exigences réglementaires pertinentes et qui réduiraient le risque de fraude si elles étaient respectées.

S'il y a lieu, l'ARSF peut imposer un éventail de mesures d'application comme des lettres d'avertissement, des conditions de permis, la révocation ou la suspension du permis et des sanctions administratives pécuniaires pouvant aller jusqu'à 100 000 \$ pour les particuliers et 500 000 \$ pour les entités, par contravention. De plus, l'ARSF a le pouvoir de déposer une accusation quasi criminelle en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, qui sont intentées devant la Cour de justice de l'Ontario en vertu de la Loi sur les infractions provinciales de l'Ontario.

L'ARSF collabore avec d'autres organismes d'application de la loi, comme les services de police et les organismes de réglementation. L'ARSF aide les autorités à régler les problèmes potentiels de fraude dans la mesure du possible et renvoie les cas soupçonnés de fraude aux organismes d'application de la loi, s'il y a lieu.

L'ARSF communique publiquement les mesures d'application de la loi, comme il est indiqué dans la Ligne directrice [Communication transparente des mesures d'exécution de l'ARSF](#)

Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente Ligne directrice entre en vigueur le 28 septembre 2023.

Une fois qu'elle sera en vigueur, la présente Ligne directrice remplacera :

- Bulletin [n°M-01/16 / MB0007ORG](#) - Vos responsabilités dans la prévention de la fraude hypothécaire
- [MB0016ORG - FAQ sur la Liste de contrôle de la CSFO sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire](#)
- [MB0010ORG – Liste de contrôle sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire.](#)

La date limite pour que l'ARSF entreprenne un examen de la présente Ligne directrice est le 28 septembre 2026.

À propos de la présente ligne directrice

Le présent document est conforme au [Cadre d'orientation de l'ARSF](#) de l'ARSF.

La ligne directrice en matière d'interprétation établit la vision de l'ARSF concernant les exigences en conformité avec son mandat législatif (lois, règlements et règles de l'ARSF) afin qu'un cas de non-conformité puisse mener à une mesure d'exécution ou de surveillance.

Date d'entrée en vigueur : 28 septembre 2023

Annexes et référence

Annexe 1

Étapes clés pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire

Cette liste d'étapes clés pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire (les « étapes clés ») a été élaborée en consultation avec le secteur du courtage hypothécaire afin d'aider les maisons de courtage d'hypothèques, les courtiers, les agents et les administrateurs d'hypothèques (les « titulaires de permis ») à détecter et à prévenir la fraude hypothécaire^{[19], [20]}. Elle comprend des exigences réglementaires et des pratiques exemplaires qui s'appliquent aux activités quotidiennes des titulaires de permis. La liste des étapes clés n'est pas exhaustive. Les titulaires de permis devraient appliquer les étapes clés appropriées à leur entreprise.

Pratiques que vous devriez toujours suivre

- Lisez les règles et les méthodes de votre maison de courtage d'hypothèques ou de votre administrateur d'hypothèques sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire. Tenez-vous au courant de ces règles et méthodes et suivez-les en tout temps.
- Passez en revue toute autre information qui fournit des conseils sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire. Il peut s'agir de brochures ou de fiches d'information provenant d'assureurs hypothécaires, d'associations de courtiers hypothécaires de l'industrie et d'autres experts de l'industrie.
 - Soyez proactif dans la recherche de signes possibles de fraude hypothécaire. N'ignorez aucun signal d'alarme et ne vous laissez pas utiliser pour faciliter la fraude hypothécaire.
- Tenez des registres détaillés des interactions avec les clients et des renseignements recueillis qui sont importants pour le dossier hypothécaire.
- Signalez tout soupçon de fraude hypothécaire à la personne désignée à la maison de courtage ou à l'administrateur (p. ex., courtier principal ou personne responsable de la conformité désignée dans une maison de courtage, et représentant principal d'un administrateur).

Lors de la réception et de l'examen d'une demande de prêt hypothécaire

- Ne procédez pas à une transaction hypothécaire si vous soupçonnez de la malhonnêteté, de la fraude, un crime ou une conduite illégale. Signalez immédiatement vos soupçons à la personne désignée de votre maison de courtage (p. ex., courtier principal ou personne désignée responsable de la conformité). Assurez-vous de suivre les règles et méthodes de votre maison de courtage d'hypothèques sur la détection et la prévention de la fraude.
- Vérifiez l'autorité légale de l'emprunteur d'hypothéquer la propriété. Si vous avez des raisons de douter de l'autorité légale de l'emprunteur, avisez chaque prêteur potentiel par écrit dès que possible.
 - Vérifiez la propriété ou le titre actuel et confirmez que les propriétaires inscrits correspondent au ou aux emprunteurs et à leur pièce d'identité.
 - Validez toutes les procurations et incluez les renseignements de validation sur la demande de l'emprunteur et le formulaire de divulgation de l'investisseur/prêteur.
 - Évaluez de nouveau l'admissibilité des emprunteurs si, au refinancement, une personne est ajoutée ou retirée du titre de propriété.
- Vérifiez les renseignements qui se trouvent dans la demande de l'emprunteur. Si vous avez des raisons de douter de l'exactitude des renseignements sur la demande de l'emprunteur ou des documents à l'appui, avisez chaque prêteur éventuel par écrit dès que possible.
 - Établissez un lien entre l'emprunteur et les pièces justificatives en lui demandant de les signer.
 - Comparez la signature et les renseignements de l'emprunteur dans l'ensemble des documents pour confirmer l'uniformité.

Vérifiez l'identité

- Vérifiez l'identité au moyen de plusieurs sources fiables (p. ex., demander plus d'une pièce d'identité). [\[21\]](#)
 - L'exigence minimale est une pièce d'identité valide avec photo délivrée par le gouvernement et une pièce d'identité secondaire
 - Envisagez l'utilisation de l'authentification multifacteur (AMF) comme pratique exemplaire [\[22\]](#)
- Comparez les noms légaux sur la pièce d'identité à d'autres documents qui relient l'emprunteur au bien, comme les impôts fonciers ou les factures de services publics.
- Assurez-vous que la bonne forme d'identification est utilisée. N'acceptez pas les cartes Santé de l'Ontario ni les cartes de numéro d'assurance sociale (NAS).
- Vérifiez si la pièce d'identité est valide. Si elle est expirée ou utilisée par quelqu'un d'autre que la personne dont le nom y figure, elle n'est pas valide. Si elle n'est pas valide, demandez une pièce d'identité valide.
- Vérifiez les permis de conduire sur le site [vérification du permis de conduire](#) du ministère des Transports.

Valider d'autres renseignements

- Vérifiez l'employeur et le revenu (y compris le revenu hors travail) qui sont indiqués dans la demande de l'emprunteur auprès de plusieurs sources. Par exemple, communiquez avec l'employeur, vérifiez les chèques de paie, les déclarations de revenus et les relevés bancaires pour voir s'ils contiennent des dépôts directs.
- Vérifiez les renseignements fournis dans la demande de prêt hypothécaire en comparaison avec le rapport de solvabilité (le cas échéant) ou avec d'autres documents à l'appui et corrigez toute incohérence (p. ex., employeur, emploi, date de naissance, numéro de téléphone, adresse).

- Vérifiez l'état matrimonial de l'emprunteur, y compris si la pension alimentaire pour conjoint est payée ou perçue.
- Vérifiez si l'emprunteur a des personnes à charge, y compris si le soutien parental est payé ou perçu.
- Vérifiez la source des fonds utilisés pour la mise de fonds. Vérifiez les états financiers et les lettres de don (si tout ou partie de la mise de fonds est un don) pour vous assurer que l'emprunteur dispose des fonds nécessaires pour la mise de fonds.
- Vérifiez les contrats de location et les revenus de location, le cas échéant.
- Vérifier l'objet de l'hypothèque (p. ex., l'achat, le refinancement de la propriété existante de l'emprunteur – y compris l'utilisation prévue de tout fonds supplémentaire, comme pour la consolidation de dettes ou une autre raison). Déterminez si la propriété sera occupée par le propriétaire ou s'il s'agit d'un investissement.

Divuligation

Lorsque vous divulguez les risques importants d'une hypothèque à un client (emprunteur ou investisseur/prêteur), décrivez les mesures que vous avez prises pour détecter la fraude hypothécaire.

- Lorsque vous divulguez un conflit d'intérêts réel ou potentiel à un client, expliquez quelles mesures vous avez prises pour minimiser le risque de fraude qui pourrait découler du conflit d'intérêts réel ou potentiel.
- Assurez-vous que le client comprend les risques de l'hypothèque, y compris le risque de fraude hypothécaire.

L'ARSF ne considérera pas la signature d'un client sur les documents informatifs, à elle seule, comme une preuve suffisante que le client a été adéquatement informé de l'hypothèque et de ses risques.

- Consignez tous les renseignements que vous fournissez à vos clients, y compris les détails des discussions avec les clients.

Investissement et prêts privés

Les courtiers et les agents qui effectuent des opérations de placements hypothécaires privés ou des opérations de prêt devraient :

- Examiner la [déclaration d'information des investisseurs/prêteurs pour les opérations de courtage \(formulaire 1\)](#) et, s'il y a lieu, la [déclaration d'information des investisseurs/prêteurs pour les opérations de courtage : Addenda pour les prêts à la construction et à l'aménagement \(formulaire 1.1\)](#). Pour un prêt à la construction, vous devriez documenter votre diligence raisonnable dans la recherche des promoteurs et de la propriété afin de réduire le risque de fraude hypothécaire.
- Si l'investisseur ou le prêteur a renoncé à la période d'attente de deux jours ouvrables, examinez la renonciation et la justification de la renonciation. Cette période donne aux investisseurs et aux prêteurs le temps d'examiner en profondeur le formulaire 1 ou d'obtenir des conseils juridiques indépendants. Si les investisseurs ou les prêteurs choisissent de réduire la période d'attente, ils doivent signer la [déclaration d'information des investisseurs ou des prêteurs pour les opérations de courtage : Renonciation pour la réduction de la période d'attente \(formulaire 1.2\)](#).
- Examinez les preuves documentaires de la capacité de l'emprunteur à faire face aux paiements hypothécaires ou un plan viable pour rembourser l'hypothèque ou la stratégie de sortie.
- Renseignez-vous et confirmez la source de fonds du prêteur ou de l'investisseur.

Remarque : Les formulaires 1 et 1.1 doivent être signés par un courtier en hypothèques titulaire de permis.

Évaluations

Les courtiers et les agents devraient s'assurer que :

- l'évaluation a été préparée et signée par un évaluateur avec une désignation ARC (Canadian Residential Appraiser), AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute), DAR

(Designated Appraiser Residential) ou DAC (Designated Appraiser Commercial). Si ce n'est pas le cas, expliquez pourquoi;

- l'évaluation n'a pas plus de 12 mois si les caractéristiques d'une propriété, du projet ou de l'investissement n'ont pas changé de façon importante;
- l'évaluation n'est pas plus vieille que 3 à 6 mois si les caractéristiques d'une propriété, d'un projet ou d'un investissement ont sensiblement changé ou pendant les périodes de volatilité du marché immobilier.
- Pour les investissements dans un prêt à la construction, ils peuvent expliquer ou comprendre la valeur « telle quelle » de la propriété par rapport à la valeur projetée à l'achèvement.
- S'il n'y a pas d'évaluation pour la propriété, qu'ils peuvent expliquer pourquoi il n'y a pas d'évaluation.
- Il est particulièrement important d'obtenir une évaluation pour l'obtention d'une hypothèque auprès de prêteurs non traditionnels. Cela concerne tous les prêts hypothécaires privés, indépendamment du ratio prêt/valeur et est particulièrement critique lorsque le prêteur est un investisseur privé individuel.

Après la clôture d'une hypothèque

Après la clôture d'une hypothèque, les courtiers et les agents :

- devraient continuer d'être à l'affût de la fraude hypothécaire (p. ex. pour une maison de courtage, au moment du renouvellement, de la prolongation, du refinancement, etc.; et pour un administrateur lorsqu'il surveille le rendement d'une hypothèque sous administration, au moment de la prolongation, etc.);
- doivent informer le prêteur par écrit s'ils ont des raisons de douter que l'hypothèque est légale, l'autorité légale de l'emprunteur d'hypothéquer la propriété ou l'exactitude des informations sur la demande de l'emprunteur.

L'ARSF ne réglemente pas la lutte contre le blanchiment d'argent. Cependant, les étapes ci-dessus seront également importantes pour les maisons de courtage et les administrateurs afin d'éviter qu'ils soient utilisés pour faciliter le blanchiment d'argent.

Les infractions aux lois sur la lutte contre le blanchiment d'argent peuvent indiquer que les maisons de courtage et les administrateurs n'ont peut-être pas eu suffisamment de règles et de méthodes en place pour détecter et prévenir la fraude. La participation d'une maison de courtage, d'un courtier, d'un agent ou d'un administrateur au blanchiment d'argent peut indiquer que le titulaire de permis n'est pas apte à détenir un permis en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

Référence - Ressources utiles

Pour l'industrie

- [Ressources antifraude](#) pour l'industrie du CCARCH
- CANAFE ^[23] - [Vérification de l'identité d'un client : Méthode du dossier de crédit](#)
- CANAFE - [Lignes directrices sur les méthodes de vérification de l'identité des personnes et des entités](#)

Pour les consommateurs :

- ARSF – [Attention à la fraude hypothécaire](#)
- [Ressources antifraude pour les consommateurs](#) du CCARCH

^[1] La fraude sur titre commence en général par un vol d'identité et peut être perpétrée par n'importe quelle partie. Les exigences de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* et des règlements pris en son application, indiquées dans la présente Ligne directrice permettent aussi de se protéger contre le vol d'identité et ses conséquences préjudiciables.

^[2] Règl. de l'Ont. 188/08, a. 40, et Règl. de l'Ont. 189/08, a. 25.

[3] Règl. de l'Ont. 410/07, a. 2 et 3

[4] Règl. de l'Ont. 189/08, article 10.1; Règl. de l'Ont. 188/08, a. 14.2

[5] Règl. de l'Ont. 187/08, a.3

[6] Règl. de l'Ont. 188/08, par. 40(1).

[7] Règl. de l'Ont. 189/08, par. 25(1).

[8] Règl. de l'Ont. 188/08, par. 40(3), article 8

[9] Règl. de l'Ont. 188/08, a. 10-11; Règl. de l'Ont. 189/08, a.9; Règlement de l'Ont. 189/08, par. 25(3)

[10] Règl. de l'Ont. 188/08, a.12

[11] Règl. de l'Ont. 188/08, a. 14.2; Règlement de l'Ont. 189/08, a.10.1

[12] Reportez-vous à la section Étapes clés pour savoir quelles sont les étapes de la vérification de l'identité, y compris la considération de l'utilisation de l'authentification multifacteur (AMF).

[13] Règl. de l'Ont. 188/08, a.10 et 11

[14] Règl. de l'Ont. 189/08, a. 9; Règl. de l'Ont. 189/08, par. 25(3), article 1

[15] Règl. de l'Ont. 187/08, a.3.1; Règl. de l'Ont. 188/08, a. 14.2; Règl. de l'Ont. 189/08, a. 10.1

[16] Règl. de l'Ont. 187/08, a.3.1; Règl. de l'Ont. 188/08, a. 14.2; Règl. de l'Ont. 189/08, a. 10.1

[17] Règl. de l'Ont. 187/08, a.9; Règl. de l'Ont. 188/08, a.7; Règl. de l'Ont. 189/08, a.6

[18] Articles 20.5 à 20.8 de la [Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers](#).

[19] Le terme « fraude hypothécaire » est largement employé dans les étapes clés et comprend l'inexactitude, la fausse déclaration ou l'omission intentionnelle de renseignements sur lesquels un prêteur ou un investisseur s'appuie pour déterminer la pertinence d'une hypothèque ou d'un placement hypothécaire.

[20] Les étapes clés remplacent la liste de contrôle préparée par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) en 2016 - [MB0010ORG – Liste de contrôle sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire](#).

[21] CANAFE a pris une directive utile sur la vérification de l'identité qui peuvent également être une ressource pour les titulaires de permis. Voir [Méthodes de vérification de l'identité des personnes et des entités](#).

[22] L'AMF est une méthode de vérification de l'identité qui utilise plusieurs catégories de renseignements (p. ex., ce que la personne sait [p. ex., mots de passe], ce qu'elle possède [p. ex., cartes de débit ou de crédit] et qui est la personne [p. ex., empreintes digitales/reconnaissance faciale]. L'AMF peut être effectuée à l'interne par une maison de courtage ou un administrateur ou en utilisant des solutions tierces.

[23] Bien que les titulaires de permis de courtage d'hypothèques ne soient pas considérés comme des entités déclarantes en vertu de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* du Canada, ces ressources du Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) donnent des mesures utiles pour la vérification de l'identité.