

# Ligne directrice

 Interprétation Approche Information Décision

**Date d'entrée en vigueur** : à confirmer

**Identifiant** : No. MB0044INT

## Prévention et détection de la fraude hypothécaire

### Objet

La présente Ligne directrice expose l'interprétation par l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi ») et des règlements y afférents pour ce qui a trait à la fraude hypothécaire.

Elle informe également l'industrie sur la [Liste de contrôle pour la détection et la prévention de la fraude hypothécaire](#), que les titulaires de permis peuvent utiliser pour limiter la fraude hypothécaire dans le secteur.

### Portée

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

- les agents d'hypothèques;
- les courtiers en hypothèques;
- les maisons de courtage d'hypothèques;
- les administrateurs d'hypothèques.

## Justification et contexte

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.

En général, la fraude hypothécaire a deux motivations principales :

- La « fraude pour accéder à un logement » a lieu lorsque l'emprunteur, le prêteur, 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.

Les exigences de la Loi et des règlements y afférents visent à prévenir la fraude hypothécaire en protégeant les emprunteurs et les prêteurs.

L'article 43 de la Loi interdit aux titulaires de permis de se livrer à certaines pratiques assimilées à de la fraude hypothécaire. Ces pratiques comprennent le fait de fournir ou d'aider à fournir des

renseignements faux ou trompeurs ou d'inciter une autre personne ou entité à le faire ou à aider à le faire, ou encore de le lui conseiller, lorsqu'ils ont comme activité de faire le courtage d'hypothèques, d'effectuer des opérations hypothécaires, d'accorder des prêts hypothécaires ou d'administrer des hypothèques en Ontario.

De plus, trois règlements relatifs aux normes d'exercice pris en application de la Loi comprennent des exigences incontournables pour éviter la fraude hypothécaire :

- O Règlement de l'Ontario 187/08 (Règl. de l'Ont. 187/08), Courtiers et agents en hypothèques : normes d'exercice
- Règlement de l'Ontario 188/08 (Règl. de l'Ont. 188/08), Maisons de courtage : normes d'exercice
- Règlement de l'Ontario 189/08 (Règl. de l'Ont. 189/08), Administrateurs d'hypothèques : normes d'exercice

[La Liste de contrôle pour la détection et la prévention de la fraude hypothécaire](#) énonce les principales obligations des titulaires de permis en vertu de la Loi et des règlements y afférents dans la lutte contre la fraude hypothécaire.

Le [Code de conduite](#) pour le secteur du courtage d'hypothèques du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (CCARCH) énonce également les principes qui aident les titulaires de permis à se conformer à la Loi et aux règlements y afférents et à prévenir et détecter la fraude hypothécaire.

## 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 d'hypothèques;
- contribuer à la confiance du public à l'égard du secteur du courtage d'hypothèques;

- promouvoir la transparence et la divulgation de renseignements par le secteur du courtage d'hypothèques;
- 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;
- protéger les droits et intérêts des consommateurs.

## Principes

L'ARSF utilise une approche de supervision générale pour atteindre ses objets législatifs :

- *Approche proactive fondée sur le risque* – L'ARSF axe sa surveillance sur les titulaires de permis présentant un risque élevé et leurs activités.
- *Accent mis sur la gouvernance* – L'ARSF attend des maisons de courtage et des administrateurs d'hypothèques qu'ils disposent d'un mécanisme de surveillance et de contrôles internes efficaces qui favorisent parmi les titulaires de permis une mentalité et une culture solides en matière de conformité afin d'établir et de gérer les risques découlant de leurs activités avec les consommateurs.
- *Approche disciplinaire proportionnée* – L'ARSF applique tout un éventail d'outils de conformité et d'application de la loi pour influencer le comportement dans le secteur. Le choix de l'outil dépend, entre autres, de la nature et de l'étendue des risques pour les consommateurs, des mesures d'atténuation prises par les titulaires de permis ainsi que des constatations découlant des activités de surveillance passées.

# Interprétation

Les titulaires de permis doivent respecter les normes d'exercice (Règlements de l'Ont. 187/08, 188/08 et 189/08) prescrites pour leur(s) permis conformément aux paragraphes 7 (4), 8 (4), 9 (4) et 10 (4) de la Loi. Voici l'interprétation faite par l'ARSF des principales exigences énoncées dans ces règlements concernant la prévention de la fraude hypothécaire.

- Les titulaires de permis ne doivent ni agir ni omettre d'agir pour faciliter la commission d'un acte frauduleux, malhonnête ou criminel ou d'une conduite illégale.
  - [Règl. de l'Ont. 187/08, article 3.1](#)
  - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 14.2](#)
  - [Règl. de l'Ont. 189/08, article 10.1](#)
  
- Les titulaires de permis ne doivent pas inclure de renseignements faux, trompeurs ou mensongers. Cela englobe, sans s'y limiter, leurs documents de relations publiques.
  - [Règl. de l'Ont. 187/08, article 9](#)
  - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 7](#)
  - [Règl. de l'Ont. 189/08, article 6](#)
  
- Les maisons de courtage ne doivent pas représenter un emprunteur, un prêteur ou un investisseur si elles ont des motifs raisonnables de croire que l'hypothèque, son renouvellement ou le placement y afférent est illégal.
  - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 12](#)
  
- Les administrateurs d'hypothèques ne doivent pas administrer une hypothèque s'ils ont des motifs raisonnables de croire que l'hypothèque, son renouvellement ou le placement y afférent est illégal.
  - [Règl. de l'Ont. 189/08, article 10](#)

- Les maisons de courtage doivent prendre des mesures raisonnables pour vérifier que l'emprunteur est légalement autorisé à hypothéquer un bien. Voir les exemples de mesures présentés dans la Liste de contrôle. Si la maison de courtage a des motifs de douter de cette autorisation légale de l'emprunteur, elle doit en aviser chaque prêteur potentiel dès que possible. L'obligation d'aviser chaque prêteur continue même après que l'emprunteur a conclu la convention hypothécaire ou la convention 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 qui 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 doivent en aviser chaque prêteur potentiel. L'obligation d'aviser chaque prêteur continue même après que l'emprunteur a conclu la convention hypothécaire ou la convention de renouvellement ou signé l'acte hypothécaire.
  - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 14](#)
  - [Règl. de l'Ont. 188/08, article 14.1](#)
- Les règles et les méthodes écrites des maisons de courtage doivent inclure des mesures pour la prévention de la fraude.
  - [Règl. de l'Ont. 188/08, disposition 40 \(3\) 8](#)

## Conformité

Lorsqu'une fraude hypothécaire est détectée, l'ARSF évalue si la mise en œuvre de mesures par l'agent ou le courtier et par la maison de courtage aurait raisonnablement pu prévenir la fraude. Cette règle s'applique aux titulaires de permis même si ceux-ci n'ont pas participé à la fraude.

Selon les résultats de cette évaluation, l'ARSF pourrait mettre de l'avant des problèmes de non-conformité dans les conclusions issues de ses activités de surveillance. Cette évaluation pourrait également influencer sur le maintien du caractère adéquat du titulaire du permis.

La non-conformité avec les exigences de la Loi et des règlements y afférents en matière de prévention de la fraude hypothécaire pourrait se traduire par la prise de mesures de conformité ou d'application de la loi, notamment des lettres d'avertissement, l'imposition de conditions liées à un permis, la suspension ou la révocation du permis et des procédures d'application visant à demander des sanctions administratives pécuniaires.

L'ARSF envisage d'adopter l'adhésion au Code de conduite, là où celui-ci concorde avec les exigences de la Loi ou des règlements y afférents, comme un facteur dont elle tiendra compte pour évaluer si un particulier ou une entité est apte ou non à être titulaire d'un permis.

# Information

La [Liste de contrôle pour la détection et la prévention de la fraude hypothécaire](#) est un outil que les titulaires de permis peuvent utiliser pour aider à prévenir et détecter la fraude hypothécaire.

Dans ses examens de surveillance, l'ARSF soulignera les problèmes de non-conformité avec tout aspect de la Liste de contrôle et pourrait prendre des mesures coercitives pour de tels problèmes lorsque ceux-ci concernent des éléments de la Liste de contrôle correspondant aux exigences de la Loi.

## Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente Ligne directrice entre en vigueur le [date].

Une fois en vigueur, la présente Ligne directrice remplace le Bulletin N° [M-01/16/MB0007ORG](#) - *Vos responsabilités dans la prévention de la fraude hypothécaire* ainsi que la [Foire aux questions sur la liste de contrôle de la CSFO sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire \(MB0016ORG\)](#). La Liste de contrôle remplace la [Liste de contrôle sur la détection et la prévention de la fraude hypothécaire \(MB0010ORG\)](#).

La date la plus tardive à laquelle l'ARSF peut amorcer un examen de la présente Ligne directrice est le [trois ans après la date d'entrée en vigueur].

## Au sujet de la présente ligne directrice

Le présent document est conforme au [Cadre de lignes directrices de l'ARSF](#). La section « Interprétation » énonce le point de vue de l'ARSF sur les exigences relevant de son mandat prévu par la loi (c.-à-d., les lois, les règlements et les règles) de façon à ce que les cas de non-conformité puissent donner lieu à des mesures d'application de la loi ou de surveillance. La section « Information » décrit la perspective de l'ARSF sur certains sujets, sans créer de nouvelles obligations de conformité pour les personnes réglementées.



## Annexes et références

### Ressources utiles

Pour l'industrie :

- ARSF – [Liste de contrôle pour la détection et la prévention de la fraude hypothécaire](#)
- CCARCH – [Ressources anti-fraude pour l'industrie](#)

Pour les consommateurs :

- ARSF : [La fraude hypothécaire : Quelques indices à surveiller](#)
- CCARCH : [Ressources anti-fraude pour les consommateurs](#)