

# Liste de contrôle pour la détection et la prévention de la fraude hypothécaire

La présente Liste de contrôle<sup>1</sup> a été élaborée en consultation avec l'industrie du courtage hypothécaire pour aider les maisons de courtage d'hypothèques, les courtiers hypothécaires, les agents d'hypothèques et les administrateurs d'hypothèques à détecter et à prévenir la fraude hypothécaire<sup>2,3</sup>.

Les maisons de courtage, les courtiers, les agents 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. Suivez ces politiques et ces procédures si vous soupçonnez une fraude hypothécaire.
  
- Examinez toute autre source d'information fournissant des conseils pour détecter et prévenir la fraude hypothécaire. Il peut s'agir de brochures ou de feuilles de renseignements provenant des assureurs hypothécaires, des associations de l'industrie du courtage hypothécaire ou d'autres experts de l'industrie.

---

<sup>1</sup> Voir la Ligne directrice MB0044INT sur la prévention et la détection de la fraude hypothécaire.

<sup>2</sup> Dans la présente, le terme « fraude hypothécaire » est utilisé au sens large et englobe l'inexactitude, la fausse déclaration ou l'omission intentionnelle de renseignements sur lesquelles un prêteur se fonde pour déterminer si un prêt hypothécaire devrait être accordé.

<sup>3</sup> La présente Liste de contrôle remplace celle élaborée par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) en 2016.

- Soyez proactif dans la recherche de signes possibles de fraude hypothécaire. N'ignorez pas les signaux d'alarme et ne laissez personne vous utiliser pour faciliter une fraude hypothécaire.
- Tenez des dossiers détaillés.
- 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 d'hypothèques 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, le cas échéant, et ajoutez les renseignements relatifs à la validation à la demande de l'emprunteur et au [formulaire d'information pour l'investisseur ou le prêteur](#).
- Si, au refinancement, une personne est ajoutée au titre de propriété ou retirée de ce titre, évaluez de nouveau l'admissibilité des 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 cette demande ou dans les documents à l'appui, faites-le savoir par écrit à chaque prêteur potentiel dès que possible.
- Établissez un lien entre l'emprunteur et les documents à l'appui en demandant à l'emprunteur 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'Ontario.
- 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 est indiqué, elle n'est pas valide. Si elle n'est pas valide, demandez une pièce 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 si des pensions alimentaires pour conjoint ou enfants sont payées ou reçues.
- Vérifiez la source des fonds utilisés pour le versement initial. Vérifiez les états financiers et les lettres cadeaux (si la totalité ou une partie du 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 associés à l'hypothèque, décrivez les mesures que vous avez prises pour détecter une fraude hypothécaire.

- Lorsque vous divulguez à un client (emprunteur, prêteur ou investisseur) 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 conflit d'intérêts.
  
- Assurez-vous que le client comprend les risques associés à l'hypothèque, y compris le risque de fraude hypothécaire.

**L'ARSF ne considère pas la signature du client sur les documents d'information comme étant à elle seule une preuve suffisante que le client a été suffisamment informé concernant l'hypothèque et les risques connexes.** Tenez des dossiers de tous les renseignements que vous divulguez 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 d'hypothèques qui participent à des opérations privées d'investissement ou de prêt hypothécaire<sup>4</sup>.

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

- Assurez-vous qu'ils comprennent le [Formulaire 1 – Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers](#) et, le cas échéant, le [Formulaire 1.1 – 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](#).
- La période d'attente de deux jours ouvrables vise à 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 [Formulaire 1.2 – Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers : Renonciation visant à réduire la période d'attente](#).
- Des preuves documentaires de la capacité de l'emprunteur à faire les versements hypothécaires.
- Dans le cas 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

---

<sup>4</sup> Dans la présente Liste de contrôle, ces opérations désignent les hypothèques financées par un seul prêteur et les hypothèques consortiales admissibles, conformément au paragraphe 1 (2) du Règl. de l'Ont. 188/08 pris en application de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*. En ce qui concerne les hypothèques consortiales non admissibles, veuillez consulter la [Ligne directrice No MB0041APP](#).

troisième hypothèque).

- Les situations dans lesquelles l'investisseur peut devoir verser plus d'argent.

**Remarque :** Les Formulaires 1 et 1.1 doivent être signés par un courtier hypothécaire titulaire d'un permis.

## Évaluations

- Si aucune évaluation de la propriété n'a été faite, veuillez expliquer pourquoi.
- 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 conclusion d'une opération hypothécaire, restez 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 fournis dans la demande de l'emprunteur, informez-en le prêteur par écrit.