



Vous êtes ici: [Accueil](#) > [Courtier en hypothèques](#) > [Bulletins des courtiers en hypothèques](#) > Bulletin - M-01/15  [IMPRIMER](#)

L'ARSF est en train de revoir toutes les directives de réglementation de la CSFO, y compris, mais sans s'y limiter, les formulaires, les lignes directrices et les FAQ.

Les directives de réglementation existantes resteront en vigueur jusqu'à ce que l'ARSF en publie de nouvelles.

Suivez la CSFO dans les médias sociaux



À propos des courtiers en hypothèques >

Respecter la Loi et ses règlements >

Consultations et projets de loi >

Éducation >

## Exigences en matière de promotion de placements hypothécaires consortiaux



### Bulletin

N<sup>o</sup> M-01/15  
Courtage  
d'hypothèques

#### À toutes les maisons de courtage d'hypothèques qui font le courtage d'hypothèques consortiales

La Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) a relevé que bon nombre de maisons de courtage d'hypothèques ont établi des ententes avec des promoteurs immobiliers qui cherchent à intéresser des investisseurs pour des placements hypothécaires consortiaux.

La CSFO avertit les maisons de courtage d'hypothèques qui ont établi ce type d'entente avec des entités non autorisées qu'elles pourraient contrevenir à la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques (LMCHPHAH).

#### Solliciter ou fournir des renseignements

En vertu de l'article 2 de la LMCHPHAH, les entités qui sollicitent des investisseurs ou qui leur fournissent des renseignements sur les placements hypothécaires consortiaux doivent détenir un permis de maison de courtage d'hypothèques. Cette exigence s'applique même lorsque l'entité non autorisée qui fait la promotion de placements hypothécaires consortiaux recommande des investisseurs à une maison de courtage d'hypothèques autorisée pour conclure l'opération.

Par solliciter ou fournir des renseignements, on entend :

- utiliser des sites Web;

**REMARQUE :** Les bulletins affichés sur le présent site Web sont fournis à titre de référence historique seulement. Les renseignements contenus dans ces bulletins étaient exacts en date de leur publication, mais peuvent en tout temps être modifiés ou remplacés par des bulletins plus récents.

Toute ordonnance émise à l'égard du titulaire d'un permis reflète une situation survenue à un moment donné. Le statut d'un titulaire de permis peut changer. Le lecteur est invité à vérifier le statut du permis d'une personne ou d'une entité sous [Liaison Permis](#) au site Web de la CSFO. On peut également communiquer directement avec la personne ou l'entité concernée afin d'obtenir de plus amples renseignements ou plus de précisions au sujet des événements à l'origine de

Délivrance de permis >

Mesures d'application >

Publications et ressources >

Carrières >

Explorez la CSFO

Contactez la CSFO >

**⚠ Avis d'interruption du service en ligne**

Prière de consulter notre [calendrier des interruptions](#) prévues du service pour de plus amples détails.

- faire des présentations à des séminaires d'information;
- établir des kiosques promotionnels dans des salons destinés aux investisseurs;
- diffuser de la publicité à la radio, à la télévision et dans la presse écrite.

l'ordonnance.

Ces bulletins peuvent inclure des formulaires qui ne sont plus à jour ou exacts. Le lecteur est invité à visiter la rubrique des [formulaires](#) du site Web de la CSFO pour s'assurer d'utiliser la version la plus récente d'un formulaire.

Une entité qui fournit des renseignements sur les placements hypothécaires consortiaux doit détenir un permis de maison de courtage d'hypothèques. Les agents et courtiers en hypothèques ne peuvent exploiter une entité non autorisée afin de fournir des renseignements sur les placements hypothécaires consortiaux ni ne peuvent exploiter une maison de courtage à l'extérieur du cadre de surveillance.

Il est important de noter que les maisons de courtage d'hypothèques dont le nom figure sur des sites Web ou des documents publicitaires contrôlés et distribués par des entités non autorisées pourraient se trouver en situation de non-conformité avec la LMCHPAH.

La CSFO a pris des mesures contre des agents et des courtiers en hypothèques autorisés qui sont propriétaires d'une entité non autorisée, ou qui l'exploitent, qui fournit des renseignements sur les placements hypothécaires consortiaux. La CSFO continuera d'agir de la sorte et pourrait prendre des mesures contre une maison de courtage d'hypothèques chargée de superviser une telle entité.

## Commissions ou rémunération

Règlement de l'Ontario 188/08, paragraphes 44(1) et (2)

Une maison de courtage d'hypothèques ne doit rémunérer une autre maison de courtage que pour le courtage d'hypothèques. Autrement dit, le fait de verser des commissions à une entité non autorisée qui fait le courtage d'hypothèques (p. ex., une entité non autorisée qui a sollicité des placements hypothécaires consortiaux) contrevient au règlement qui interdit de verser des commissions à des entités non autorisées.

Une maison de courtage d'hypothèques qui reçoit une rémunération pour avoir recommandé un investisseur à une autre maison de courtage d'hypothèques doit divulguer à l'investisseur ce qui suit : Règlement de l'Ontario 188/08, article 23.

- elle recevra une rémunération pour la recommandation;
- la nature de la relation entre les deux maisons de courtage d'hypothèques.

La maison de courtage d'hypothèques doit divulguer cette information avant de faire la recommandation ou au moment où il la fait.

## Convenance du placement

La LMCHPAH exige que les maisons de courtage d'hypothèques prennent des dispositions raisonnables pour assurer que le placement hypothécaire qu'elles recommandent convient aux besoins et à la situation du client.

La LMCHPAH exige également des maisons de courtage d'hypothèques qu'elles informent le client des risques importants liés au placement, qu'elles divulguent des renseignements sur les conflits d'intérêts potentiels et qu'elles établissent la preuve de la capacité de l'emprunteur de faire les versements hypothécaires.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent s'assurer que les investisseurs dans des placements hypothécaires consortiaux comprennent les risques potentiels comme :

- Les retraits anticipés. Il peut être difficile pour les investisseurs d'effectuer des retraits par anticipation d'un placement hypothécaire consortial. L'investisseur pourrait devoir trouver un autre investisseur pour assumer le placement hypothécaire consortial.
- Les risques supplémentaires liés à des prêts à la construction. Si une hypothèque consortiale est consentie pour un prêt à la construction, les investisseurs doivent connaître la valeur actuelle d'un bien non aménagé et sa valeur projetée à l'achèvement du projet.
- Situations imprévues. Les investisseurs doivent savoir ce qui se passera si les coûts du projet sont plus élevés que prévu ou si le promoteur manque de fonds et qu'il ne peut terminer le projet.
- Le rang de l'hypothèque. Les investisseurs doivent savoir si le placement hypothécaire consortial est de premier ou de deuxième rang, ou encore de rang subséquent. Ils doivent aussi savoir si la position de cette hypothèque peut changer à l'avenir.
- Obligations d'investir d'autres sommes d'argent. Les investisseurs doivent connaître les situations dans lesquelles ils pourraient devoir investir d'autres sommes d'argent. Par exemple, en cas de défaut de l'emprunteur hypothécaire, les investisseurs pourraient devoir engager des coûts supplémentaires pour poursuivre en justice l'emprunteur.

## Preuve de divulgation à l'investisseur

Règlement de l'Ontario 188/08, article 46

La CSFO ne considérera pas la signature de l'investisseur sur un document pertinent, par elle-même, comme preuve suffisante que le client a été adéquatement informé sur le placement et ses risques inhérents.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent conserver les documents pertinents. Ceci inclut des dossiers détaillés sur les discussions qu'elles ont eues avec les clients.

## Publicité

Règlement de l'Ontario 188/08, articles 7 et 16

La CSFO fait également la mise en garde qu'il peut être trompeur de faire la publicité de placements hypothécaires consortiaux si cette publicité ne fait pas état des renseignements qui doivent figurer sur le Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur. Par exemple, la publicité de placements hypothécaires consortiaux qui fait la promotion de la valeur projetée du projet de construction terminé sans mentionner sa valeur actuelle est trompeuse.

La LMCHPAH interdit également aux maisons de courtage d'hypothèques de garantir un placement hypothécaire. Ceci comprend également l'emploi du mot « garanti » ou de tout autre mot qui pourrait laisser entendre à l'investisseur que le placement est sans risque.

Brian Mills  
Directeur général et surintendant des services financiers

Le 30 juin 2015

[Haut de la page](#)

Page: **4 242** | [Trouver la page:](#)

---

[CONTACTEZ LA CSFO](#) | [PLAN DU SITE](#) | [AIDE](#) | [ACCESSIBILITÉ](#) | [CONFIDENTIALITÉ](#) | [AVIS IMPORTANTS](#)

© IMPRIMEUR DE LA REINE POUR L'ONTARIO, 2012-15 - DERNIÈRE MISE À JOUR: JUIN 30, 2015 12:29