

Les Courtiers en hypothèques

Information pour
emprunteurs et
aux investisseurs



Commission des services financiers de l'Ontario



10/93 - 5M
ISBN 0-7729-9904-X

Information aux emprunteurs

Les hypothèques sont des ententes financières où un bien immobilier est donné en garantie contre un prêt. Il s'agit d'engagements importants qui comportent souvent de fortes sommes. Les prêts hypothécaires utilisés pour l'achat de maisons sont habituellement les dettes les plus importantes contractées par la plupart des gens au cours de leur vie. Toutes les décisions sur les hypothèques doivent faire l'objet de mûre réflexion. En effet, les erreurs peuvent coûter cher. Les prêts hypothécaires sont consentis par des institutions financières, comme les banques, les sociétés de fiducie et les caisses de crédit. Ils peuvent aussi être conclus au moyen d'un courtier en hypothèques qui fait le lien entre les emprunteurs et les prêteurs. Les sources de financement sont habituellement les institutions financières, les particuliers ou les courtiers eux-mêmes. Votre décision de contracter ou non un prêt ne doit intervenir qu'après un examen minutieux de votre situation et de tous les renseignements sur le prêt.

Avant de contracter une nouvelle hypothèque, décidez si vous avez les moyens de faire les paiements

Si vous entretenez des doutes au sujet de vos finances, mieux vaut attendre jusqu'à ce que vous soyez dans une meilleure situation financière avant d'acheter un bien immobilier.

Examinez toutes les possibilités

Comparez les hypothèques offertes par les banques, les sociétés de fiducie ou les caisses de crédit. Peuvent-elles vous fournir le financement dont vous avez besoin? Chaque institution financière a ses propres lignes directrices par rapport aux prêts. Si vous essayez un refus à un endroit, votre prêt peut être approuvé ailleurs. Magasinez, c'est payant.

Obtenez un avis juridique indépendant

Avant d'accepter quoi que ce soit, montrez tous les documents relatifs au prêt à votre propre avocat.

Les courtiers en hypothèques doivent vous fournir des renseignements complets

N'acceptez pas de promesses verbales. Vous avez droit à tous les renseignements par écrit.

En vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, les courtiers doivent vous donner des renseignements complets sur le futur prêt. Ces renseignements doivent figurer sur une formule appelée Déclaration d'hypothèque **au moins 72 heures** (les dimanches et les jours fériés exclus) avant que vous puissiez signer tout document relatif à une hypothèque. Si vous avez obtenu un avis juridique indépendant vous pouvez demander à renoncer cette période de temps et vous engagez à investir après 24 heures.

La Déclaration d'hypothèque doit comporter:

- Ce que l'hypothèque coûtera, notamment tous les droits et les frais imposés par le prêteur et le courtier.
- Le coût total de l'emprunt, c'est à dire les frais et l'intérêt exprimés en pourcentage du montant total du prêt.
- Les modalités de l'hypothèque, notamment les dispositions de remboursement, de remboursement anticipé et de renouvellement.
- Toute relation ou rapport entre le courtier et le prêteur. Vous avez aussi le droit de recevoir en même temps un calendrier d'amortissement qui décrit comment les paiements sont prélevés sur le capital et l'intérêt du prêt.

Aucun dépôt ou droit par anticipation sur les hypothèques de 200 000\$ ou moins

Il est interdit aux courtiers en hypothèque d'exiger des frais d'inscription ou un dépôt sur les hypothèques de 200 000\$ ou moins. Vous n'avez pas à verser de paiement avant de signer les documents de l'hypothèque pour accepter le prêt.

Les frais du courtier sont-ils raisonnables?

Pour les hypothèques de plus de 200 000\$, le courtier exige-t-

il des frais initiaux au moment de la demande, de la conclusion du marché ou les deux?

Les frais sont-ils imputés que le courtier soit en mesure ou non d'accorder le prêt? Soyez certain que vous comprenez quels frais seront exigés selon vos circonstances actuelles.

Le marché semble-t-il trop beau pour être vrai?

Si cela semble trop beau pour être vrai, c'est probablement le cas. Que vous traitiez avec un courtier en hypothèques ou une institution financière, protégez vos propres intérêts.

Prenez votre temps pour examiner l'offre. Comparez-la à d'autres offres. Demandez conseil. Ne vous laissez pas influencer à accepter un marché qui ne vous convient pas.

La Loi sur les courtiers en hypothèques

En Ontario, les activités des courtiers en hypothèques sont réglementées par la *Loi sur les courtiers en hypothèques*. Les courtiers en hypothèques doivent être inscrits auprès du ministère des Finances, Commission des services financiers, et respecter tous les règlements de la loi.

Communiquez avec le ministère pour confirmer l'inscription de votre courtier.

Commission des services financiers de l'Ontario
Les courtiers en hypothèques
Division de la délivrance des permis et de l'application des mesures législatives
5160, rue yonge, 4e étage
Toronto ON M2N 6L9
Télécopieur (416) 326-9045
ou
téléphonez sans frais au centre de renseignements multilingue du ministère:

Services en français:
1-800-668-5821
Appareils de télécommunications pour personnes sourdes:
1-800-263-7776

Information aux investisseurs

Les consommateurs veulent faire des placements sûrs pour maximiser leurs bénéfices. Plusieurs personnes âgées cherchent des moyens de rentabiliser leurs économies pour la retraite.

Une hypothèque privée est un type de placement que l'on envisage souvent où une personne prête une somme à un emprunteur qui donne un bien immobilier en garantie du prêt. Ce genre de placement hypothécaire peut être arrangé par un courtier en hypothèques.

Si vous pensez investir une partie de votre argent dans une hypothèque, il est sage d'examiner attentivement vos projets de placements.

Approche prudente

- Tous les placements comportent un risque. Les hypothèques peuvent être des placements à risque élevé. Avez-vous les moyens de perdre l'argent que vous voulez investir?
- Les investisseurs néophytes peuvent être incapables d'évaluer pleinement les risques courus dans les placements hypothécaires privés, et ils devraient les éviter. Les personnes âgées qui dépendent de leurs revenus de placement pourraient aussi vouloir éviter les placements hypothécaires.
- Les placements hypothécaires **ne sont pas** assurés par le gouvernement de l'Ontario.
- Les placements hypothécaires ne peuvent être garantis par le courtier en hypothèques.
- Si l'emprunteur cesse de payer, le courtier en hypothèques ne peut continuer de vous verser les paiements hypothécaires.
- Les placements hypothécaires peuvent être difficiles à revendre rapidement si vous avez besoin de l'argent à brève échéance.

Cherchez conseil auprès d'un professionnel

Demandez indépendamment l'avis d'un avocat et d'un comptable sur les mérites et les pièges de l'investissement.

Ne mettez pas tous vos oeufs dans le même panier

L'étalement des placements est une caractéristique de sécurité importante. Il peut être très risqué de placer tout votre argent dans un seul type de placement. Le placement de tout au plus 10% de vos économies dans un type donné de placement, est considéré comme une approche plus prudente.

Des renseignements complets doivent être fournis

En vertu de la loi, les courtiers en hypothèques doivent transmettre des renseignements au sujet du placement au futur investisseur, notamment une formule de Résumé de divulgation aux investisseurs, accompagnée des pièces justificatives telles qu'une évaluation et un contrat de vente, **dans les 48 heures précédant la conclusion de tout engagement** (les dimanches et les jours fériés exclus). En vertu de la loi, le courtier ne peut accepter votre argent avant au moins 48 heures après que vous ayez reçu cette information.

Les renseignements qui vous sont fournis par le courtier doivent comprendre:

- une description de la propriété ou du projet à hypothéquer
- les modalités du prêt hypothécaire
- comment l'hypothèque sera administrée
- en cas de mise en syndicat de l'hypothèque, les modalités de la mise en syndicat

- toutes les créances antérieures sur la propriété, comme les autres hypothèques, les privilèges ou les taxes dues
- des renseignements sur l'emprunteur, notamment sa capacité de rembourser le prêt
- toute relation ou rapport entre le courtier, l'emprunteur et l'estimateur
- tout intérêt du courtier sur la propriété
- les frais du courtier relativement à la transaction

Évaluations

Assurez-vous que la valeur estimative du bien immobilier est appuyée par une évaluation récente effectuée par un estimateur indépendant. Vous pouvez engager un estimateur pour obtenir une deuxième opinion sur la valeur de la propriété.

Inspectez vous-même la propriété.

L'emprunteur

Assurez-vous que l'emprunteur est capable de rembourser le prêt. Vérifiez les renseignements sur l'emprunteur dans le Résumé de divulgation aux investisseurs.

Des promesses de taux d'intérêt supérieurs à ceux qu'exigerait une institution financière peuvent indiquer que l'emprunteur constitue un risque très élevé.

Quels frais l'emprunteur verse-t-il au courtier pour organiser l'hypothèque? Des frais supérieurs à ceux exigés par les banques, les sociétés de fiducie ou les caisses de crédit peuvent être une indication que l'emprunteur représente un risque très élevé.

L'hypothèque est-elle en souffrance?

Si vous achetez une hypothèque existante, assurez-vous qu'elle n'est pas en souffrance (que les paiements ne sont pas en défaut). Le courtier en hypothèques doit vous divulguer l'état de l'hypothèque avant que vous fassiez tout investissement.

Il est interdit au courtier en hypothèques de vendre ou d'organiser la vente d'hypothèques qui sont ou ont été en souffrance au cours des 12 mois précédent. La seule exception consiste pour l'investisseur à reconnaître par écrit que l'hypothèque est ou a été en souffrance.

Existe-t-il un placement hypothécaire spécifique?

Les courtiers en hypothèques ne peuvent pas accepter de fonds de votre part en vue d'un placement futur. Ils ne peuvent accepter de fonds que pour un placement hypothécaire spécifique après avoir fourni des informations complètes au sujet du placement dans les 48 heures précédant la conclusion de tout engagement.

Qui administre l'hypothèque?

Le courtier va-t-il recouvrer les paiements, régler les problèmes ou s'occuper d'autres fonctions administratives? Dans l'affirmative, le courtier doit vous remettre une entente écrite décrivant l'accord et vos droits relativement à l'hypothèque. Vous devez recevoir ce document au moins 48 heures avant de pouvoir vous engager.

Lorsque l'hypothèque est entièrement ou partiellement remboursé vous avez droit de recevoir votre argent. Le courtier qui administre l'hypothèque doit immédiatement vous émettre un chèque pour le montant au complet. L'argent ne peut automatiquement être converti en nouveau placement.

Certains placements hypothécaires comportent un risque très élevé

Si vous pensez investir dans une hypothèque pour financer un projet d'aménagement ou de construction, la récupération de votre placement peut dépendre de la réussite de l'achèvement

et de la location ou de la vente du projet définitif. Ces types d'hypothèques sont considérés comme des placements à risque particulièrement élevés.

Si vous faites partie d'un groupe d'investisseurs dans une mise en syndicat et que l'emprunteur est en défaut, vous serez peut-être dans l'impossibilité de poursuivre l'emprunteur sans l'accord des autres investisseurs.

Examinez attentivement vos projets de placements

Prenez le temps de réfléchir sérieusement aux arguments de vente du courtier. N'oubliez pas que vous avez mis longtemps à épargner votre argent. Discutez des renseignements avec votre avocat et votre comptable, de même qu'avec les membres de votre famille.

Les banques, les sociétés de fiducie et les caisses de crédit offrent de l'épargne-placement garantie par l'assurance-dépôt. Comparez ces possibilités au placement envisagé.

Le courtier en hypothèques

En Ontario, les courtiers en hypothèques doivent respecter les règlements de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*. Assurez-vous que la personne avec qui vous traitez est inscrite auprès du ministère des Finances, comme le stipule la loi.

Communiquez avec le ministère pour vérifier si l'inscription de votre courtier est récente.

Si vous avez des questions sur les courtiers en hypothèque et les placements hypothèques, le ministère des Finances sera peut-être en mesure de vous aider.

Commission des services financiers de l'Ontario
Les courtiers en hypothèques
Division de la délivrance des permis et de l'application des mesures législatives
5160, rue yonge, 4e étage
Toronto ON M2N 6L9
Télécopieur (416) 326-9045
ou
téléphonez sans frais au centre de renseignements multilingue du ministère:

Services en français:
1-800-668-5821
Appareils de télécommunications pour personnes sourdes:
1-800-263-7776