

Le contenu publié sur cette page a été transféré en version PDF depuis le site Web de la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) à titre de référence. Les liens fournis vers le contenu connexe ont également été transférés et se trouvent à la fin du présent document.

La CSFO prend des mesures concernant des pratiques illégales de prêts hypothécaires consortiaux

La Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) est déterminée à protéger les consommateurs. La CSFO prend ce rôle très au sérieux, et nous allons continuer à prendre des mesures d'application contre les individus et les entités qui contreviennent à la loi.

Dans cet esprit, le surintendant des services financiers a émis une [ordonnance de cesser et de s'abstenir](#) à l'endroit de **Tier 1 Transaction Advisory Services Inc.**, et il a [suspendu le permis](#) de **Tier 1 Mortgage Corporation, First Commonwealth Mortgage Corporation, Bhaktraj Singh, Jude Cassimy et Dave Balkissoon** en raison de pratiques qui contreviennent à la [Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques](#), découlant de certaines transactions relatives à des prêts hypothécaires consortiaux.

En raison des mesures d'application de la CSFO, qui entrent en vigueur immédiatement, les courtiers en hypothèques et les agents d'hypothèques ne peuvent plus exercer d'activités au nom de ces entités. Si vous êtes un agent ou un courtier parrainé par Tier 1 Mortgage Corporation ou par First Commonwealth Mortgage Corporation, votre permis sera considéré « inactif » jusqu'à ce que vous soyez parrainé par une maison de courtage d'hypothèques qui est « active » et « autorisée à vendre ».

La CSFO rappelle à tous les agents et courtiers de passer en revue leurs responsabilités en vertu de la [Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques](#), tout particulièrement celles relatives aux placements hypothécaires consortiaux. Cela comprend remplir le formulaire [Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur](#) et l'[Annexe pour les prêts à la construction et au développement](#) avec les prêteurs ou les investisseurs éventuels qui envisagent un placement hypothécaire.

Pour de plus amples renseignements concernant vos obligations en matière de protection des consommateurs, reportez-vous au bulletin de la CSFO, [Exigences en matière de promotion de placements hypothécaires consortiaux](#).

Si vous avez des questions sur ce que ces mesures d'application signifient pour votre capacité à exercer des activités de courtage d'hypothèques en Ontario, veuillez communiquer avec . Pour de plus amples renseignements sur toute entente contractuelle que vous aviez avec les entités concernées par les présentes mesures d'application, vous êtes vivement encouragé à obtenir des conseils financiers et juridiques indépendants.

Le contenu publié sur cette page a été transféré en version PDF depuis le site Web de la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) à titre de référence. Les liens fournis vers le contenu connexe ont également été transférés et se trouvent à la fin du présent document.

Ordonnance provisoire de cesser et de s'abstenir d'exercer une activité sans permis

RELATIVEMENT À la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques, L.O. 2006, chap. 29 (ci-après la « Loi »), en particulier les articles 2 et 35;

ET RELATIVEMENT À Tier 1 Transaction Advisory Services Inc.

Ordonnance provisoire de cesser et de s'abstenir d'exercer une activité sans permis

À :

Tier 1 Transaction Advisory Services Inc.
7 Bowan Crt.
Toronto (Ontario) M2K 3A8

Les paragraphes 35 (1) et (2) de la Loi stipulent que si, de l'avis du surintendant des services financiers (ci-après le « surintendant »), une personne ou une entité commet ou a commis un acte, ou a suivi ou suit une ligne de conduite qui contrevient à une exigence établie en application de la Loi ou qui ne l'observe pas, ou dont la poursuite risque vraisemblablement de créer une situation qui contrevient à une exigence établie en application de la Loi ou qui ne l'observe pas, il peut manifester son avis d'intention d'ordonner à la personne ou à l'entité de cesser de commettre l'acte ou de suivre la ligne de conduite qu'il précise ou de prendre les mesures qui, à son avis, s'imposent afin de remédier à la situation.

Le paragraphe 35 (3) de la Loi stipule que le surintendant doit donner un avis écrit de son intention à la personne ou à l'entité, dans lequel il évoque les motifs de son avis et la marche à suivre mentionnées à l'article 35, notamment la possibilité de déposer une demande d'audience devant le Tribunal des services financiers (ci-après « le Tribunal »).

Le paragraphe 35 (7) de la Loi prévoit que s'il est d'avis que tout retard dans le prononcé d'une ordonnance découlant de la prise des mesures qu'exige l'article 35 risque de nuire à l'intérêt public, le surintendant peut, sans préavis, prendre une ordonnance provisoire avant ou après avoir donné l'avis exigé par le paragraphe 35 (3).

Tier 1 Transaction Advisory Services Inc. (ci-après « Tier 1 Transaction ») n'est pas titulaire d'un permis de courtage d'hypothèques. Il a néanmoins eu comme activité de faire le courtage d'hypothèques en obtenant et en facilitant des opérations sur le marché des placements hypothécaires consortiaux relativement à plusieurs projets de développement.

Le surintendant a émis un avis d'intention (ci-après « l'avis ») de rendre permanente l'ordonnance à l'encontre de Tier 1 Transaction et de refuser sa demande de permis de courtier en hypothèques. Pour les motifs précisés dans l'avis et ceux présentés ci-dessous, le surintendant estime que tout retard dans la délivrance de l'ordonnance permanente risque de porter atteinte ou de nuire à l'intérêt public. En conséquence, le critère d'imposition d'une ordonnance provisoire de suspension de permis de l'article 35 est satisfait.

Les activités sans permis qu'exerce Tier 1 Transaction comprennent :

- a. la sollicitation de personnes ou d'entités pour qu'elles contractent des emprunts d'argent ou consentent des prêts d'argent garantis par des biens immeubles;
- b. la fourniture de renseignements concernant un emprunteur potentiel à un prêteur hypothécaire potentiel;
- c. l'évaluation d'emprunteurs potentiels pour le compte de prêteurs hypothécaires potentiels;
- d. la négociation d'hypothèques ou la prise des dispositions nécessaires à leur égard, pour le compte d'une autre personne ou entité;
- e. verser des honoraires et une rémunération à des personnes titulaires et non titulaires d'un permis.

Tier 1 Transaction sollicite des emprunteurs et génère des opérations relatives à des projets de construction qui sont mis en marché et vendus par deux maisons de courtage, à savoir First Commonwealth Mortgage Corporation et Tier 1 Mortgage Corporation, et un réseau d'agents. Une série d'ententes de renvoi, d'ententes de réorientation et d'ententes de courtage facilite les placements dans les projets de développement et enjoint à verser le flux d'honoraires et de commissions associé à la sollicitation et à l'acquisition d'investisseurs. Le processus de courtage dans lequel les investisseurs sont sollicités et appelés à investir dans des prêts consortiaux destinés à différents projets de développement est miné par des contraventions à la Loi perpétrées par les maisons de courtage, leurs principaux courtiers et Tier 1 Transaction.

Les placements dans des prêts consortiaux facilités par Tier 1 Transaction constituent un risque important pour les investisseurs actuels et les futurs investisseurs potentiels. La valeur des propriétés qui garantissent les prêts hypothécaires octroyés n'est probablement pas suffisante pour acquitter les sommes investies par les prêteurs/investisseurs individuels. Même si une grande partie de ces projets est entièrement financée, puisque la date de renouvellement ou de liquidation des prêts consortiaux approche, des efforts déployés pour assurer le renouvellement des placements existants et, potentiellement, obtenir des placements additionnels de nouveaux investisseurs menace de prolonger l'exposition au risque des investisseurs existants et d'en incorporer de nouveaux dans ces investissements hasardeux. Des investisseurs consortiaux sont aussi activement recherchés pour au moins un nouveau projet de développement.

Bhaktraj Singh (ci-après « M. Singh ») est administrateur, dirigeant et actionnaire de Tier 1 Transaction, et a des intérêts concurrents dans d'autres entités dans les opérations relatives aux prêts consortiaux. M. Singh détient aussi une participation chez les emprunteurs aux termes des prêts consortiaux. Dans le projet consorsial, le prêt est détenu en fiducie pour le groupe d'investisseurs par une société de syndics ayant une structure de titrisation, de laquelle M. Singh est également administrateur, dirigeant et actionnaire. En contravention de la Loi, ces conflits d'intérêt et ces interrelations ne sont pas divulgués aux investisseurs et les exposent à d'importants risques, puisque M. Singh, par le biais des sociétés de syndics ayant une structure de titrisation, est tenu d'administrer et d'obtenir l'exécution des hypothèques pour le compte de l'investisseur et contre des entités emprunteuses dans lesquelles il détient un intérêt économique.

Pour les motifs précisés dans l'avis et ceux présentés ci-dessous, le surintendant estime que tout retard dans la délivrance de l'ordonnance permanente contre Tier 1 Transaction risque de porter atteinte ou de nuire à l'intérêt public. En conséquence, le critère d'imposition d'une ordonnance provisoire contre Tier 1 Transaction en vertu l'article 35 est satisfait.

Ordonnance provisoire de cesser et de s'abstenir d'exercer une activité sans permis

IL EST ORDONNÉ QUE, conformément aux articles 2 et 35 de la Loi, et pour les motifs décrits ci-dessus, **Tier 1 Transaction Advisory Services Inc.** :

1. cesser immédiatement de se livrer à la sollicitation de personnes ou d'entités pour qu'elles contractent des emprunts d'argent garantis par des biens immeubles en Ontario ou de se représenter comme exerçant cette activité;
2. cesser immédiatement de fournir des renseignements concernant un emprunteur potentiel à un prêteur hypothécaire potentiel ou de se représenter comme exerçant cette activité, relativement à des biens immeubles en Ontario;
3. cesser immédiatement de négocier des hypothèques ou de prendre les dispositions nécessaires à leur égard relativement à des biens immeubles en Ontario, pour le compte d'une autre personne ou entité ou de se représenter comme exerçant cette activité;
4. cesser immédiatement d'accepter des honoraires ou des fonds ayant trait à la sollicitation, la négociation ou la prise de dispositions relatives à une hypothèque, relativement à des biens immeubles en Ontario;
5. cesser immédiatement d'utiliser une description qui pourrait raisonnablement porter le public à croire qu'il est courtier en hypothèques, relativement à des biens immeubles en Ontario;
6. cesser immédiatement de faire de la publicité en qualité de maison de courtage d'hypothèques ou d'associé à une maison de courtage d'hypothèques en Ontario;
7. cesser immédiatement de faire des réclamations ou représentations fausses ou trompeuses relativement aux hypothèques;
8. aviser immédiatement toutes les entités et personnes avec lesquelles Tier 1 Transaction Advisory Services Inc. a conclu des ententes de renvoi de l'existence de la présente ordonnance provisoire et du fait qu'il est interdit à Tier 1 Transaction Advisory Services Inc. de payer pour tout renvoi et/ou de verser d'autres honoraires.

PRENEZ AVIS QUE cette ordonnance provisoire entre en vigueur immédiatement et demeurera en vigueur jusqu'à la fin de la période où une demande d'audience peut être déposée relativement à l'avis d'intention du surintendant tel que détaillé dans le présent avis (soit 15 jours après la signification de l'avis, ou que ledit avis est réputé avoir été signifié).

PRENEZ ÉGALEMENT AVIS QUE, conformément aux paragraphes 48 (4), 49 (1) et 49 (2) de la Loi, **quiconque omet de se conformer à une ordonnance rendue en vertu de la Loi est coupable d'une infraction** et que toute personne déclarée coupable d'une infraction en vertu de la Loi est passible d'une amende maximale de 100 000 \$ ou d'une peine d'emprisonnement pour une durée maximale d'un an, ou les deux. La société qui est déclarée coupable d'une infraction à la Loi est passible d'une amende maximale de 200 000 \$.

En vertu du paragraphe 48 (5), tout dirigeant ou tout administrateur d'une société qui commet une infraction en vertu de la Loi, qui l'a ordonnée ou autorisée, qui y a consenti ou participé ou qui n'a pas pris de précautions raisonnables pour empêcher la société de la commettre est coupable d'une infraction, que la société ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

Le paragraphe 48 (6) prévoit que sont coupables d'une infraction les associés d'une société de personnes ou les particuliers membres de l'instance dirigeante d'une entité qui n'est pas une personne ou une société de personnes, qui ont ordonné ou autorisé la commission, par la société de personnes ou l'entité, d'un acte ou d'une omission, laquelle constituerait une infraction à la Loi si elle était le fait d'une personne, ou qui y ont consenti ou participé.

If you would like to receive this order in English, please send your request immediately to:
Assistant, Hearings, Registry, Financial Services Commission of Ontario, 5160 Yonge Street, P.O.
Box 85, Toronto, Ontario, M2N 6L9.

FAIT À Toronto (Ontario), le 20 octobre 2016.

Original signé par « Anatol Monid »

Brian Mills
Surintendant des services financiers
Commission des services financiers de l'Ontario

Déni de responsabilité

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 l'ordonnance.

Superintendent of
Financial
Services



Surintendant des
services
financiers

SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

RELATIVEMENT À la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques, L.O. 2006, chap. 29 (ci-après la « Loi »), en particulier l'article 19;

ET RELATIVEMENT À First Commonwealth Mortgage Corporation, Tier 1 Mortgage Corporation, Bhaktraj Singh, Jude Cassimy et Dave Balkissoon

ORDONNANCE PROVISOIRE DE SUSPENSION DE PERMIS

À :

First Commonwealth Mortgage Corporation
337 Castlemore Ave.
Markham (Ontario) L6C 2Y1

ET À :

Tier 1 Mortgage Corporation
604 Four Winds Way
Mississauga (Ontario) L5R 3M4

ET À :

Bhaktraj Singh

ET À :

Jude Cassimy

ET À :

Dave Balkissoon

Le paragraphe 19 (1) de la Loi stipule que le surintendant des services financiers (ci-après « le surintendant ») peut, par ordonnance, révoquer un permis dans certaines circonstances, sous réserve de respecter la marche à suivre imposée à l'article 21, qui comprend notamment l'émission d'un avis d'intention (ci-après « l'avis ») et la possibilité de déposer une demande d'audience devant le Tribunal des services financiers (ci-après « le Tribunal »).

Le paragraphe 19 (3) de la Loi prévoit que s'il est d'avis que tout retard dans la révocation d'un permis découlant de la prise des mesures qu'exige l'article 21 risque de nuire à l'intérêt public, le surintendant peut, sans préavis, prendre une ordonnance provisoire qui suspend le permis.

First Commonwealth Mortgage Corporation (ci-après « First Commonwealth ») et Tier 1 Mortgage Corporation (ci-après « Tier 1 Mortgage ») sont des maisons de courtage d'hypothèques titulaires d'un permis, conformément à la Loi. Jude Cassimy (ci-après « M. Cassimy ») et Dave Balkissoon (ci-après « M. Balkissoon ») sont des courtiers en hypothèques titulaires d'un permis, conformément à la Loi, et les courtiers principaux de First Commonwealth et de Tier 1 Mortgage, respectivement. Bhaktraj Singh (ci-après « M. Singh ») est un agent en hypothèques titulaire d'un permis, conformément à la Loi, et administrateur, dirigeant et seul actionnaire de Tier 1 Transaction Advisory Services Inc. (ci-après « Tier 1 Transaction »).

Le surintendant a publié un avis d'intention (ci-après « l'avis ») de révoquer les permis de Tier 1 Mortgage, de First Commonwealth, de M. Balkissoon, de M. Cassimy et de M. Singh. Pour les motifs précisés dans l'avis et ceux présentés ci-dessous, le surintendant estime que tout retard dans la révocation de ces permis risque de porter atteinte ou de nuire à l'intérêt public. En conséquence, le critère d'imposition d'une ordonnance provisoire de suspension de permis de l'article 19 est satisfait.

Des examens de First Commonwealth et de Tier 1 Mortgage et d'autres enquêtes menées par le personnel de la CSFO ont révélé un certain nombre de graves infractions à la Loi. Les infractions sont répandues et témoignent d'un mépris systémique des mesures fondamentales de protection des consommateurs précisées dans la Loi. Les infractions les plus graves ont trait à l'omission de divulguer par écrit les risques importants et de divulguer les conflits d'intérêt, à l'omission de s'assurer que des placements dans des prêts consortiaux (prêt pour lequel il y a plus d'un prêteur ou investisseur) conviennent à l'investisseur à qui ils sont présentés et à la fourniture de renseignements faux ou trompeurs quant à la caractérisation des valeurs d'expertise considérées comme la valeur « tel quel » des propriétés concernées alors que ces valeurs d'expertise étaient en fait fondées sur l'achèvement complet du développement proposé.

Ces contraventions amplifient le risque inhérent au type de placements dans des prêts consortiaux vendus par les maisons de courtage de cette affaire. Ces placements dans des prêts consortiaux fonctionnent sous forme de financement de type mezzanine par des particuliers individuels qui octroient des prêts à la consommation, ce qui permet au promoteur immobilier de financer les premières dépenses de mise en valeur. Lorsque les investisseurs dont la garantie sera subordonnée aux crédits de construction ayant un droit prioritaire ne sont pas au fait de la valeur réelle de la propriété et qu'ils reçoivent des renseignements incomplets, les risques qu'ils encourent sont importants.

En tant que courtiers principaux de First Commonwealth et de Tier 1 Mortgage, respectivement, M. Balkissoon et M. Cassimy ont un devoir légal de prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que leur maison de courtage, de même que chaque courtier et agent autorisé à faire du courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires pour son compte observent toutes les exigences établies en application de la Loi. Ils doivent aussi veiller à ce que la maison de courtage prenne des mesures raisonnables pour traiter de toute contravention à une exigence établie en application de la Loi que commet la maison de courtage ou un courtier ou agent autorisé. M. Balkissoon et M. Cassimy ont négligé ces obligations puisque plusieurs agents des maisons de courtage n'ont pas rempli leurs devoirs légaux, notamment les devoirs relatifs aux analyses des besoins du client, à l'examen des risques importants, au moment de la divulgation, à la remise de la documentation exigée, et aux renseignements faux ou trompeurs sur les formules de divulgation. Par ailleurs, M. Balkissoon et M. Cassimy

enfreignent eux-mêmes les normes d'exercice des courtiers en hypothèques puisque tous deux ont signé des documents de divulgation aux investisseurs qui sont incomplets ou inexacts.

M. Singh remplit plusieurs fonctions relativement aux projets de développement et aux opérations relatives aux prêts consortiaux. Il est administrateur, dirigeant et seul actionnaire de Tier 1 Transaction, qui exerce des activités sans permis, notamment la sollicitation d'emprunteurs et de prêteurs pour des prêts d'argent garantis par des biens immeubles, la fourniture de renseignements concernant un emprunteur potentiel à un prêteur hypothécaire potentiel, l'évaluation d'emprunteurs potentiels pour le compte de prêteurs hypothécaires potentiels et la négociation ou la prise de dispositions relatives à une hypothèque. M. Singh est aussi un agent en hypothèques titulaire d'un permis qui est autorisé à faire du courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires pour First Commonwealth, un actionnaire dans plusieurs sociétés de développement emprunteuses dans les opérations relatives aux prêts consortiaux. Il est le seul administrateur, dirigeant et actionnaire des sociétés de syndics ayant une structure de titrisation incorporées pour administrer et obtenir l'exécution des hypothèques pour le compte des investisseurs. Enfin, M. Singh détient aussi une participation dans les sociétés emprunteuses. En contravention de la Loi, ces conflits d'intérêt et ces interrelations ne sont pas divulgués aux investisseurs et les exposent à d'importants risques, puisque M. Singh, par le biais des sociétés de syndics ayant une structure de titrisation, est tenu d'administrer et d'obtenir l'exécution des hypothèques pour le compte de l'investisseur et contre des entités emprunteuses dans lesquelles il détient un intérêt économique.

Même sans recherche active de nouveaux investissements dans une grande partie de ces projets, puisque la date de renouvellement ou de liquidation des prêts consortiaux approche, des efforts déployés pour assurer le renouvellement des placements existants et, potentiellement, obtenir des placements additionnels de nouveaux investisseurs menace de prolonger l'exposition au risque des investisseurs existants et d'en exposer de nouveaux à ces mêmes risques. Des investisseurs consortiaux sont aussi activement recherchés pour au moins un nouveau projet de développement. Par conséquent, le risque est toujours présent pour le public.

De plus, l'imposition de cette ordonnance provisoire de suspension constitue le seul recours dont dispose le surintendant pour protéger le public de ces risques constants. Le surintendant ne peut pas, sans le consentement des titulaires de permis, modifier les permis afin d'imposer des conditions interdisant à Tier 1 de commercialiser et de vendre des placements dans des prêts consortiaux sans avoir aussi à passer par le processus d'avis d'intention et d'audience devant le Tribunal. Même si la Loi autorise le surintendant à prendre des mesures plus ciblées, les activités commerciales des titulaires de permis se limitent aux placements dans des prêts consortiaux de Tier 1. Par conséquent, les conséquences concrètes de mesures ciblées sur les entreprises des titulaires de permis ne seraient essentiellement pas différentes de celles qu'aura cette ordonnance provisoire.

Pour les motifs précisés dans l'avis et ceux présentés ci-dessus, le surintendant estime que tout retard dans la révocation de ces permis risque de porter atteinte ou de nuire à l'intérêt public.

En conséquence, le critère d'imposition d'une ordonnance provisoire de suspension de permis est satisfait.

ORDONNANCE PROVISOIRE DE SUSPENSION DE PERMIS

IL EST ORDONNÉ QUE, conformément au paragraphe 19 (3) de la Loi et pour les motifs décrits ci-dessus, **soit suspendu le permis de courtage en hypothèques de First Commonwealth Mortgage Corporation**. Durant la suspension, **First Commonwealth**

Mortgage Corporation n'est pas autorisé à faire du courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario.

IL EST ORDONNÉ QUE, conformément au paragraphe 19 (3) de la Loi et pour les motifs décrits ci-dessus, **soit suspendu le permis de courtage en hypothèques de Tier 1 Mortgage Corporation**. Durant la suspension, **Tier 1 Mortgage Corporation n'est pas autorisé à faire du courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario.**

IL EST ORDONNÉ QUE, conformément au paragraphe 19 (3) de la Loi et pour les motifs décrits ci-dessus, **soit suspendu le permis de courtier en hypothèques de Bhaktraj Singh**. Durant la suspension, **Bhaktraj Singh n'est pas autorisé à faire du courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario.**

IL EST ORDONNÉ QUE, conformément au paragraphe 19 (3) de la Loi et pour les motifs décrits ci-dessus, **soit suspendu le permis de courtier en hypothèques de Jude Cassimy**. Durant la suspension, **Jude Cassimy n'est pas autorisé à faire du courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario.**

IL EST ORDONNÉ QUE, conformément au paragraphe 19 (3) de la Loi et pour les motifs décrits ci-dessus, **soit suspendu le permis de courtier en hypothèques de Dave Balkissoon**. Durant la suspension, **Dave Balkissoon n'est pas autorisé à faire du courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario.**

VEUULEZ PRENDRE AVIS QUE cette ordonnance provisoire entre en vigueur immédiatement et demeurera en vigueur jusqu'à la fin de la période où une demande d'audience peut être déposée relativement à l'avis d'intention du surintendant tel que détaillé dans le présent avis (soit 15 jours après la signification de l'avis, ou que ledit avis est réputé avoir été signifié).

ET PRENDRE AVIS ÉGALEMENT QUE, conformément aux paragraphes 48 (4), 49 (1) et 49 (2) de la Loi, **quiconque omet de se conformer à une ordonnance rendue en vertu de la Loi est coupable d'une infraction** et que toute personne déclarée coupable d'une infraction en vertu de la Loi est passible d'une amende maximale de 100 000 \$ ou d'une peine d'emprisonnement pour une durée maximale d'un an, ou les deux. La société qui est déclarée coupable d'une infraction à la Loi est passible d'une amende maximale de 200 000 \$.

ET PRENDRE AVIS ÉGALEMENT QUE l'alinéa 17 (3) b) de la Loi stipule que le permis d'un courtier ou d'un agent est suspendu si le permis de la maison de courtage est suspendu.

ET PRENDRE AVIS ÉGALEMENT QUE les alinéas 17 (4) a) et b) stipulent que la suspension du permis d'un courtier ou d'un agent en hypothèques prend fin soit lorsque prend fin la suspension du permis de la maison de courtage d'hypothèques précisée pour le compte de laquelle le courtier ou l'agent est autorisé, en vertu de son permis, à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires, soit lorsqu'une autre maison de courtage d'hypothèques autorise le courtier ou l'agent à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires pour son compte et que le permis de ce dernier est modifié en conséquence.

En vertu du paragraphe 48 (5), tout dirigeant ou tout administrateur d'une société qui commet une infraction en vertu de la Loi, qui l'a ordonnée ou autorisée, qui y a consenti ou participé ou qui n'a pas pris de précautions raisonnables pour empêcher la société de la commettre est coupable d'une infraction, que la société ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

Le paragraphe 48 (6) prévoit que sont coupables d'une infraction les associés d'une société de personnes ou les particuliers membres de l'instance dirigeante d'une entité qui n'est pas une personne ou une société de personnes, qui ont ordonné ou autorisé la commission, par la société de personnes ou l'entité, d'un acte ou d'une omission, laquelle constituerait une infraction à la Loi si elle était le fait d'une personne, ou qui y ont consenti ou participé.

If you would like to receive this order in English, please send your request immediately to:
Assistant, Hearings, Registry, Financial Services Commission of Ontario, 5160 Yonge Street,
P.O. Box 85, Toronto, Ontario, M2N 6L9.

FAIT À Toronto (Ontario), le 20 octobre 2016.

L'original signé par

Anatol Monid

Directeur administratif, Direction de la délivrance des permis et
de la surveillance des pratiques de l'industrie

En vertu des pouvoirs délégués par
le surintendant des services financiers

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2016

Le contenu publié sur cette page a été transféré en version PDF depuis le site Web de la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) à titre de référence. Les liens fournis vers le contenu connexe ont également été transférés et se trouvent à la fin du présent document.

Exigences en matière de promotion de placements hypothécaires consortiaux

Bulletin

No M-01/15
**Courtage
d'hypothèques**

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

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 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.

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;
- 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.

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 LMCHPHAH.

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

Règlement de l'Ontario 188/08, paragraphes 24(1), 25(1) et 27(1).

La LMCHPHAH 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 LMCHPHAH 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 consorsial. L'investisseur pourrait devoir trouver un autre investisseur pour assumer le placement hypothécaire consorsial.
- Les risques supplémentaires liés à des prêts à la construction. Si une hypothèque consorsiale 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 consorsial 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 LMCHPHAH 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