



Décision ayant valeur de précédent

Catégorie : Activités et pouvoirs

AVIS*

Objet : Branches d'assurance — Assurance garantissant l'évaluation d'un bien

N° : 2003-04

Question : Une société d'assurances étrangère (SAE) proposait de vendre de l'assurance garantissant l'évaluation d'un bien (AEB) au Canada. Il s'agissait de déterminer sous quelle branche d'assurance ce type de produit pouvait être offert.

Contexte : La SAE proposait de vendre de l'AEB, un produit d'assurance conçu pour couvrir un prêteur contre les pertes sur prêts hypothécaires lorsque la valeur de l'immeuble sous-jacent indiquée au prêteur lors de l'octroi du prêt était supérieure à la valeur marchande dudit immeuble au moment de l'octroi du prêt.

Selon la SAE, ses polices d'AEB se distingueraient ainsi de l'assurance hypothèque conventionnelle :

- la police ne serait émise relativement à un immeuble résidentiel que si la somme du prêt hypothécaire qui sera octroyé et de l'encours de toute autre hypothèque de rang égal ou supérieur grevant l'immeuble ne dépasse pas 75 % de la valeur de l'immeuble au moment de l'octroi du prêt;
- la police serait émise pour une période déterminée qui serait plus courte que celle nécessaire au remboursement complet du prêt;
- la couverture serait limitée à un montant qui n'excéderait pas la différence entre la valeur de l'immeuble indiquée au prêteur et la valeur marchande dudit immeuble au moment de l'octroi du prêt.

Considérations : Selon l'annexe à la *Loi sur les sociétés d'assurances* (LSA), l'assurance « hypothèque » s'entend de « l'assurance contre la perte causée par la carence du bénéficiaire d'un prêt garanti par une hypothèque sur un immeuble ou par un droit immobilier. »

D'après les renseignements fournis par la SAE, il semble que l'AEB relèverait de la branche d'assurance « hypothèque ». Le souscripteur (prêteur) ne peut présenter une réclamation que s'il y a carence du bénéficiaire aux termes d'un prêt hypothécaire et que si le montant de sa perte est plus élevé que celui stipulé dans la police d'AEB.

Puisque c'était la première fois qu'une SAE demandait l'autorisation de vendre de l'assurance hypothèque au Canada, le BSIF a considéré les critères régissant les sociétés d'assurances fédérales qui vendent de l'assurance hypothèque au Canada. Compte tenu des risques inhérents à l'assurance hypothèque, le BSIF a pour pratique d'imposer les normes supplémentaires suivantes aux sociétés d'assurances fédérales qui demande l'autorisation de garantir des risques au Canada sous la branche d'assurance « hypothèque » :

- a) disposer d'un capital réglementaire d'au moins 50 millions de dollars;
- b) maintenir des réserves pour primes non gagnées qui diffèrent de la marge de 8 p. 100 qui s'applique généralement à toutes les autres branches d'assurance;
- c) limiter les opérations d'assurance à l'assurance hypothèque.

Du point de vue prudentiel, en raison des caractéristiques inhérentes à l'AEB (voir la rubrique « Contexte »), une société d'assurances fédérale ou une SAE qui limiterait ses opérations d'assurance à l'AEB ne serait pas exposée à tous les risques que présentent les produits conventionnels d'assurance hypothèque.

Conclusion : Le BSIF a conclu que l'AEB est un produit visé par la branche d'assurance « hypothèque » et qu'une société d'assurances fédérale ou une SAE qui limiterait ses opérations d'assurance à l'AEB ne serait pas assujettie aux normes supplémentaires mentionnées en a) à c) ci-dessus.

Références législatives :

En vertu du paragraphe 573(2) de la LSA, il est interdit à la société étrangère de garantir au Canada des risques ne correspondant pas aux branches d'assurance précisées dans son ordonnance d'agrément.

Annexe à la LSA :

« hypothèque » Assurance contre la perte causée par la carence du bénéficiaire d'un prêt garanti par une hypothèque sur un immeuble ou par un droit immobilier.

Tableau de concordance :

Description de l'article	LB	LSFP	LSA	LACC
Restrictions	s.o.	s.o.	443(1), 573(2)	s.o.

Le tableau de concordance renvoie à d'autres dispositions des lois régissant les institutions financières fédérales susceptibles d'être pertinentes pour le lecteur.

* Les décisions ayant valeur de précédent exposent la façon dont le BSIF a, dans des circonstances précises, appliqué et interprété les dispositions des lois, règlements et lignes directrices qui régissent les institutions financières fédérales. Elles ne remplacent aucunement l'obligation de faire approuver une opération assujettie à la législation fédérale applicable. Ces décisions n'ont pas nécessairement un effet exécutoire sur le BSIF dans le cadre d'opérations ultérieures puisqu'une affaire subséquente peut soulever un point nouveau ou des considérations différentes. Les renvois législatifs intégrés à une décision n'ont pas pour objet de remplacer les dispositions de la loi; le lecteur doit se reporter aux dispositions pertinentes de la loi, du règlement ou de la ligne directrice applicable, ainsi qu'aux modifications qui sont entrées en vigueur après la publication de la décision.