Note de mise en œuvre

Titre	Assurance hypothécaire
Date	30 juin 2010
Secteur	Banques Sociétés d'assurance vie et de secours mutuels Sociétés des assurances multirisques Sociétés de fiducie et de prêts

Table des matières

Introduction

Contexte

Détermination du coût réel de l'assurance hypothécaire

Introduction

La présente note de mise en oeuvre, qui s'applique aux institutions financières fédérales (IFFAux fins des présentes, une IFF se définit comme étant une banque, une banque étrangère autorisée ou une société de fiducie et de prêt, une association de détail, une société d'assurance-vie, une société d'assurances multirisques ou une société de secours mutuel fédérale.) qui font affaire avec un assureur hypothécaire afin d'obtenir une protection d'assurance S'entend d'une police d'assurance ou d'une garantie contre le défaut de remboursement d'un prêt hypothécaire résidentiel, c.-à-d. un prêt consenti au Canada et garanti par un immeuble résidentiel comportant au plus quatre unités résidentielles. dans le cadre d'un prêt garanti par un immeuble résidentiel, énonce les facteurs que les IFF doivent prendre en considération lorsqu'il s'agit de déterminer, aux fins de l'application des loisIl s'agit notamment des dispositions législatives suivantes : articles 418.1 et 552 de la *Loi sur les banques*; article 382.2 de la *Loi sur les associations coopératives de crédit*; articles 469.1 et 542.061 de la *Loi sur les sociétés d'assurances*, et article 418.1 de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt.* et du Règlement*Règlement sur les pratiques commerciales en matière d'assurance hypothécaire (banques, banques étrangères autorisées, sociétés de fiducie et de prêt, associations de détail,*

sociétés d'assurances canadiennes et sociétés de secours canadiennes)., si les ententes qu'elles concluent avec un assureur hypothécaire doivent être prises en compte dans la détermination du coût réel de l'assurance hypothécaire.

Contexte

En vertu des lois qui les régissent, les IFF ne peuvent pas, en règle générale, prêter une somme supérieure à 80 % de la valeur de l'immeuble résidentiel, à moins qu'elles n'obtiennent une assurance contre le risque de défaut de paiement auprès d'un assureur hypothécaire. En ce qui concerne les prêts hypothécaires à proportion élevée, les IFF ont pour pratique courante d'exiger de l'emprunteur qu'il assume le coût de la police d'assurance pour le prêt, et de choisir l'assureur qui offrira la protection.

Le Règlement, qui entrera en vigueur le 1er juillet 2010, vise à faire en sorte que les emprunteurs n'aient pas à payer l'assurance hypothécaire à un prix supérieur au coût réellement engagé par le prêteur. Le Règlement indique la façon de déterminer le coût réel de l'assurance hypothécaire et énonce les cas d'exception autorisés aux fins du calcul.

Détermination du coût réel de l'assurance hypothécaire

Le BSIF s'attend à ce que toutes les IFF qui offrent des prêts hypothécaires assurés établissent des politiques et procédures régissant le calcul du coût réel de l'assurance hypothécaire, lorsque l'institution exige des emprunteurs qu'ils assument le coût de l'assurance. Ces politiques et procédures doivent être fournies à la demande du BSIF. Les IFF doivent prendre en compte les facteurs suivants lorsqu'elles déterminent le coût réel de l'assurance hypothécaire.

1. Afin de déterminer si un paiement ou un avantage accordé, directement ou indirectement, par l'assureur doit faire partie du coût réel, les IFF doivent tenir compte de ce qui suit :
    1. Une entente a-t-elle été conclue entre l'institution et l'assureur? (se reporter au paragraphe 2)
    2. L'entente est-elle liée à la relation d'assurance existant entre l'institution et l'assureur? (se reporter au paragraphe 3)

3. Le paiement ou l'avantage a-t-il été reçu par suite d'une demande d'indemnisation en vertu d'un contrat d'assurance?
4. Le paiement ou l'avantage a-t-il été reçu pour la fourniture d'un produit ou d'un service que l'institution offre également au grand public?
5. L'entente est-elle nécessaire à la fourniture de l'assurance hypothécaire? (se reporter au paragraphe 4)
6. L'entente respecte-t-elle les conditions qui devraient raisonnablement s'appliquer dans le cas d'une opération semblable réalisée sur un marché libre et selon des conditions qui assurent une transaction équitable entre les parties? (se reporter au paragraphe 5)

2. Le Règlement ne donne pas de définition du terme « entente ». Afin de déterminer s'il existe une entente entre l'institution et l'assureur, celle-ci doit prendre en compte aussi bien les ententes explicites (p. ex., ententes officielles) que les ententes implicites (p. ex., ententes fondées sur des attentes) qui prévoient l'obtention de paiements ou d'avantages.

   Bien que chaque entente doive être examinée en fonction des caractéristiques qui lui sont propres, lorsqu'il s'agit de déterminer si une entente est permise ou interdite aux termes du Règlement, l'IFF doit prendre en compte les aspects **matériels** de l'entente.

3. Il existe divers types d'ententes pouvant ne pas être liés à la relation d'assurance hypothécaire (les services bancaires, par exemple). Afin de déterminer si une entente est liée à la relation d'assurance, l'IFF doit prendre en compte les aspects **matériels** de l'entente. Par exemple, les ententes qui sont liées à la relation d'affaires (p. ex., celles qui offrent un pourcentage garanti des ventes de prêts hypothécaires) sont considérées comme étant liées à l'émission de l'assurance hypothécaire.

4. Le Règlement ne donne pas de définition du terme « nécessaire ». En dehors de la fonction de souscription, lorsqu'il s'agit de déterminer si une entente est nécessaire aux fins de la prestation de services d'assurance hypothécaire, l'IFF doit déterminer si l'entente a pour but d'accorder un avantage à la partie qui paie la protection en dernier ressort (généralement l'emprunteur) (p. ex., formation en matière de détection de la fraude hypothécaire, nouveaux services visant à améliorer l'efficacité de la relation d'assurance hypothécaire, mise à niveau de systèmes afin de pouvoir offrir de nouveaux produits).

Les IFF ne doivent pas interpréter le terme « nécessaire » comme visant le recouvrement ou l'imputation des coûts qui auraient été engagés si le prêt hypothécaire n'avait pas été assuré (y compris les coûts liés à l'établissement d'une relation d'affaires avec l'assureur hypothécaire).

5. Afin de déterminer si l'entente respecte les conditions qui devraient raisonnablement s'appliquer dans le cas d'une opération semblable réalisée sur un marché libre et selon des conditions qui assurent une transaction équitable entre les parties, les IFF doivent notamment prendre en compte ce qu'elles paieraient pour obtenir le même produit ou service pour leur propre compte. Par exemple, un assureur hypothécaire ne devrait pas être tenu de payer plus cher l'information qu'il obtient d'une IFF que la somme que celle-ci a versée pour l'obtenir.

6. Les IFF doivent établir des critères pour déterminer si elles ont reçu un paiement de l'assureur ou si un avantage leur a été accordé par ce dernier (comme il est fait mention dans l'article 5 du Règlement) ou si un paiement accréditif a été fait par l'assureur au nom de l'IFF (par ex., le remboursement de frais engagés). Pour déterminer cela, l'IFF doit établir s'il existe une entente interdite entre l'assureur et elle-même en examinant les aspects **matériels** de l'entente.