

# Annexe 1 : Scénario A – Institution financière prêteuse

## Exemple de documentation sur l'évaluation de la convenance pour un emprunteur qui est admissible à une hypothèque auprès d'un prêteur traditionnel (c.-à-d. une institution financière)

À titre indicatif seulement

### Résumé de l'évaluation de la convenance des produits hypothécaires [Scénario A, 28 sept. 2023]

Numéro de dossier :	12345	Emprunteur :	Mark Kim	Courtier/agent :	Rhonda Baker
Date :	01-sept-2023	Emprunteur :	Yae Gi Jeong	Maison de courtage :	ABC Mortgages Inc. n° 54321

#### Section I : Recommandation

Nom du prêteur :	SKED-ONE Bank of Canada, Inc.	Type de prêteur :	Banque
------------------	-------------------------------	-------------------	--------

**Durée de 5 ans, taux d'intérêt fixe, fermé, amortissement de 25 ans**

*La section de référence à la fin de ce formulaire fournit des renseignements sur les principaux détails du prêt hypothécaire et les divulgations que vous devriez recevoir de votre courtier ou agent.*

#### Section II : Résumé de la situation et des principaux besoins

*La situation et les principaux besoins personnels et financiers comprennent, sans toutefois s'y limiter :*

- Cotes de solvabilité (700, 715)
- Revenus (122 000 \$, 115 000 \$ / an)
- Emploi (salaire, stable)
- Dettes (1 voiture, 3 cartes de crédit)
- Mise de fonds (25 %, épargnes)
- Actifs financiers (REER, CPG)

*Voici les caractéristiques les plus importantes d'une solution hypothécaire, comme **vous** l'avez indiqué :*

- Faible taux d'intérêt
- Pénalité raisonnable en cas de paiement intégral

## Résumé de l'évaluation de la convenance des produits hypothécaires [Scénario A, 28 sept. 2023]

*Autres facteurs qui peuvent avoir une incidence sur votre capacité d'accéder à certains produits et prêteurs ou d'y être admissible :*

- s.o. – aucune autre préoccupation

### Section II : Justification

*La manière dont le produit recommandé répond à vos besoins. Si ce n'est pas le coût le plus bas (global), les facteurs de décision clés. Autres options envisagées. etc.*

- Vos excellents antécédents de crédit et de paiement, vos épargnes importantes, vos quelques dettes et vos actifs financiers supplémentaires signifient que vous êtes bien qualifié dans toutes les institutions financières.
- Principales caractéristiques du produit recommandé qui correspondent à vos besoins et préférences :
  - Taux d'intérêt concurrentiel de 5,05 % avec une garantie de maintien du taux de 90 jours
  - Le calcul de la pénalité pour paiement anticipé ne déduit pas les rabais (le taux réduit n'aura pas d'incidence négative sur le calcul des pénalités).

**Stratégie de sortie – Requis** pour les prêts hypothécaires privés. *Prévoyez le retour au financement traditionnel à la fin de la durée. Durabilité de la solution si la sortie n'est pas atteinte. etc.*

- s.o.

### Section III : Mises en garde

*Modalités ou conditions uniques ou restrictives du produit. Options de paiement intégral, pénalité, frais, etc.*

- **Pénalité possible pour le paiement** : Le paiement intégral du prêt hypothécaire avant la date d'échéance est assujéti à un coût de remboursement anticipé (pénalité) correspondant « au plus élevé des deux montants suivants : 3 mois d'intérêt ou différentiel de taux d'intérêt ».
  - Selon les taux en vigueur au moment du paiement intégral, **vous pourriez être assujéti à une pénalité coûteuse** compte tenu de la taille de l'hypothèque.

**Section IV : Confirmation**

**Maison de courtage** : Attestation d'exactitude des renseignements et de convenance. Si le produit sélectionné par l'emprunteur n'est PAS recommandé ou convenable, explication claire. etc.

À ma connaissance, les renseignements mentionnés dans la présente *évaluation de la convenance des produits hypothécaires* sont véridiques. Ils sont éclairés par la demande de prêt hypothécaire des clients, les conversations, les renseignements financiers et la documentation examinés. Sur la base de la situation et des besoins personnels et financiers des clients, le produit est convenable et représente ma meilleure recommandation, parmi les produits et prêteurs à ma disposition.

ABC Mortgages Inc. n° 54321	Rhonda Baker	<i>Rhonda Baker</i>	01-sept-2023
Nom et n° de permis de la maison de courtage	Nom du courtier ou de l'agent	Signature du courtier ou de l'agent	Date

**Emprunteur<sup>9]</sup>** : D'accord avec le produit et la justification. Si un produit NON recommandé ou convenable est choisi, une reconnaissance claire des risques. etc.

Mon courtier ou agent a discuté de mes options de financement hypothécaire avec moi et m'a expliqué pourquoi et comment cette recommandation de produit hypothécaire convient à ma situation et à mes besoins personnels et financiers. Je conviens que cette recommandation est appropriée et que je comprends les caractéristiques et les limites de l'hypothèque.

s.o.	Mark Kim	<i>Mark Kim</i>	01-sept-2023
Société (le cas échéant)	Nom de l'emprunteur	Signature de l'emprunteur	Date
s.o.	Yae Gi Jeong	<i>Yae Gi Jeong</i>	01-sept-2023
Société (le cas échéant)	Nom de l'emprunteur	Signature de l'emprunteur	Date

<sup>9</sup> **Divulgations** : En plus de ce résumé, vous, en tant qu'emprunteur(s), avez le droit de recevoir des renseignements de divulgation complets (souvent appelées « divulgation aux emprunteurs » ou « trousse de signature »). Ces renseignements doivent vous être présentés par écrit à la première occasion et, dans tous les cas, au plus tard 2 jours ouvrables avant la conclusion d'un contrat hypothécaire ou la signature de l'instrument hypothécaire, selon la première éventualité. Vous, l'emprunteur ou les emprunteurs, pouvez consentir par écrit à renoncer à cette période d'attente. **Mise en garde** : La renonciation à la période d'attente de 2 jours ouvrables [entre la réception des renseignements de divulgation et la signature / la conclusion d'un contrat hypothécaire] signifie que vous acceptez de recevoir les divulgations à tout moment avant de signer un instrument hypothécaire. ([Règl. de l'Ont. 188/08, art. 35](#)).

## Pour consultation : Documentation et renseignements supplémentaires

De concert avec votre courtier ou agent, consultez la **divulgaration à l'emprunteur**, la **lettre d'engagement hypothécaire** ou d'autres documents hypothécaires pour obtenir des renseignements pertinents sur votre produit hypothécaire, tels que\* :

### Détails du prêt hypothécaire

- Détails de la propriété (p. ex., adresse, valeur, rang/position du prêt hypothécaire, rapport prêt/valeur [RPV], etc.)
- Particularités du prêt hypothécaire (p. ex., montant, durée, date d'échéance et amortissement, etc.)
- Détails du taux d'intérêt (p. ex., fixe/variable, composition, indice de référence, etc.)
- Détails de paiement (montant, constant/ajustable, fréquence, mode de paiement, etc.)

### Modalités

- Options ou conditions de renouvellement
- Privilèges de remboursement anticipé et pénalités pour paiement intégral
- Transférabilité, possibilité d'être assumé, portabilité
- Barème des tarifs et services optionnels

### Détails du coût d'emprunt

- Répartition des frais et des coûts (p. ex., détails à suivre, type ou objet, méthode de calcul, etc.)
- Calcul des intérêts (total des intérêts payés pendant la durée)
- Détails de l'amortissement (p. ex., calendrier des paiements, solde à l'échéance, etc.)
- Coût d'emprunt (taux annuel en pourcentage, y compris les frais d'intérêt plus les frais et charges applicables)

### Renseignements à divulguer

- Relations de courtage, détails de représentation
- Commissions et autres rémunérations payables **par** la maison de courtage ou **à** celle-ci
- Conflits d'intérêts réels ou possibles
- Risques importants liés au produit recommandé

*\*Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.*

## Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) Coordonnées

25, avenue Sheppard Ouest, bureau 100, Toronto (Ontario) M2N 6S6

Téléphone : 416 250-7250 | Sans frais : 1 800 668-0128

Courriel : [contactcentre@fsrao.ca](mailto:contactcentre@fsrao.ca)