

Interprétation



Date d'entrée en vigueur: Le 5 décembre 2019
Identifiant: n^o MB0038INT

Versions modifiées des formulaires d'information 3.0, 3.1 et 3.2 sur les hypothèques consortiales non admissibles (pour les opérations antérieures au 1er juillet 2021)

Objet

La présente interprétation décrit comment l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) réduit le fardeau imposé aux maisons de courtage d'hypothèques qui gèrent des hypothèques consortiales non admissibles pour des investisseurs avertis par la publication de versions modifiées des Formulaires 3.0, 3.1 et 3.2.

Portée

La présente interprétation s'applique aux maisons de courtage d'hypothèques qui font des opérations hypothécaires consortiales non admissibles avant le 1^{er} juillet 2021.

Justification et contexte

La *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (LMCHPHAH) décrit les exigences auxquelles doivent répondre les personnes souhaitant exercer en Ontario des activités de courtage d'hypothèques, y compris des placements dans des hypothèques consortiales.

Afin de renforcer les mesures de protection des investisseurs qui se rapportent aux hypothèques consortiales, le ministère des Finances a apporté des modifications au Règlement de l'Ontario 188/08, *Maisons de courtage : Normes d'exercice* (Règl. de l'Ont. 188/08) pris en application de la LMCHPHAH qui sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2018. Les modifications ont imposé d'autres responsabilités aux maisons de courtage d'hypothèques pour les opérations se rapportant à la vente d'hypothèques consortiales non admissibles, y compris l'obligation de divulguer l'information supplémentaire qui est demandée dans les Formulaires 3.0, 3.1 et 3.2.

Depuis la publication des formulaires d'information en juillet 2018, certains intervenants de l'industrie se sont dits d'avis que les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 imposaient un fardeau aux maisons de courtage d'hypothèques qui ont déjà mis en place des cadres de divulgation efficaces qui respectaient les exigences du Règl. de l'Ont. 188/08.

L'ARSF a consulté des représentants de l'industrie pour mieux comprendre leurs préoccupations au sujet des Formulaires 3.0, 3.1 et 3.2, et elle y a réagi en publiant des formulaires modifiés qui visent à réduire le fardeau imposé aux maisons de courtage d'hypothèques.

Interprétation

Pouvoir de l'ARSF

Le directeur général de l'ARSF a le pouvoir d'approuver l'emploi de formules en vertu du paragraphe 54(1) de la LMCHPHAH.

Obligations des maisons de courtage d'hypothèques

Les modifications apportées en juillet 2018 au Règl. de l'Ont. 188/08 ont élargi les obligations des maisons de courtage d'hypothèques qui traitent des opérations liées à des hypothèques consortiales non admissibles¹, notamment par l'ajout des Formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 adoptés en vertu du paragraphe 24.1(1) du Règl. de l'Ont. 188/08.

Conformément au mandat de l'ARSF et au pouvoir conféré au directeur général d'approuver des formulaires, le directeur général a modifié les Formulaires 3.0, 3.1 et 3.2. Grâce aux formulaires d'information modifiés, les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs avertis remplissent moins de sections, car en plus des formulaires, les maisons de courtage se servent de leurs propres documents de divulgation afin de satisfaire aux exigences du Règl. de l'Ont. 188/08.

Les investisseurs avertis ont généralement plus de connaissances et d'expérience en matière de placements complexes. Un investisseur averti est un membre d'une catégorie désignée² qui est : (i) une entité autre qu'un particulier; ou (ii) un particulier qui, seul ou avec sa conjointe, est propriétaire bénéficiaire d'actifs financiers³ ayant une valeur de réalisation totale **supérieure à cinq millions de dollars** avant impôts, mais après déduction du passif y afférent, et qui en fournit une confirmation écrite à la maison de courtage.

Attentes en matière de conformité

Les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs avertis doivent remplir des versions abrégées des formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 en plus de se servir de leurs propres documents de divulgation pour satisfaire aux exigences du Règl. de l'Ont. 188/08.

Les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs non avertis doivent continuer de remplir les sections exigées des formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 afin de satisfaire aux exigences du Règl. de l'Ont. 188/08 en matière d'information. L'ARSF effectuera des examens périodiques afin d'évaluer la conformité aux exigences portant sur les investisseurs non avertis et prendra des mesures réglementaires s'il y a lieu.

On s'attend à ce que les maisons de courtage d'hypothèques se conforment à la présente interprétation, ainsi qu'à la LMCHPHAH et à ses règlements, en ce qui a trait aux placements dans des hypothèques consortiales. Si elles ne s'y conforment pas, elles s'exposent à des mesures d'application de la loi ou à des mesures de surveillance. Ces mesures comprennent la suspension ou la révocation du permis de courtage, ainsi que l'imposition de sanctions administratives pécuniaires.

Contexte

En vertu de la LMCHPHAH, les maisons de courtage doivent prendre des mesures raisonnables pour veiller à ce que toute hypothèque ou tout placement hypothécaire soit adapté aux besoins et à la situation du client (c.-à-d. l'emprunteur, le prêteur ou l'investisseur). Les maisons de courtage doivent également divulguer aux clients certains renseignements; elles doivent divulguer notamment par écrit les risques importants que comporte une hypothèque ou un placement hypothécaire.

Afin d'augmenter la protection offerte aux consommateurs dans le cas des placements dans des hypothèques consortiales, le ministère des Finances a renforcé les mesures de protection des investisseurs en vertu de la LMCHPHAH. En vertu des modifications apportées le 1^{er} juillet 2018 au Règl. de l'Ont. 188/08, les maisons de courtage d'hypothèques qui effectuent des opérations visant des hypothèques consortiales non admissibles doivent remplir les formulaires d'information prescrits suivants :

- Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible
- Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat pour un investisseur ou un prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible
- Formulaire 3.2 – Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible

Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente interprétation est entrée en vigueur le 5 décembre 2019. Elle a été mise à jour le 10 mars, 2021 afin d'actualiser sa période d'application pour refléter le transfert de la

réglementation des opérations visant des placements hypothécaires consortiaux non admissibles avec des clients non autorisés à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, le 1^{er} juillet 2021.

La dernière date possible à laquelle l'ARSF entreprendra l'examen de cette interprétation sera le 1^{er} mars 2024.

À propos de cette ligne directrice

Les documents d'interprétation établissent la vision de l'ARSF concernant les exigences en conformité avec son mandat prévu par la loi (soit la loi, les règlements et les règles). Pour vous renseigner davantage, consultez le [Cadre des lignes directrices](#) de l'ARSF.

Date d'entrée en vigueur : Le 5 décembre 2019

Mise à jour : Le 10 mars 2021

¹ Une hypothèque consortiale non admissible est une hypothèque consortiale qui ne remplit pas tous les critères de la définition d'une hypothèque consortiale admissible énoncés au paragraphe 1(2) du Règl. de l'Ont. 188/08 et qui n'est pas contractée pour la construction ou l'aménagement d'un bien selon le paragraphe 1(3) du Règl. de l'Ont. 188/08.

² Les catégories d'investisseurs désignés sont définies à l'article 2 du Règl. de l'Ont. 188/08 (*Maisons de courtage : Normes d'exercice*). Ces catégories comprennent les personnes qui ont un revenu net avant impôt et des actifs financiers au-dessus d'une limite établie.

³ Les actifs financiers comprennent les espèces, les valeurs mobilières au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières*, la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie, un dépôt ou un titre représentatif d'un dépôt.