

Interprétation



Date d'entrée en vigueur: Le 1er juillet 2021

Identifiant: n° MB0043INT

Déclaration des maisons de courtage hypothécaire et évaluations du caractère adéquat des placements hypothécaires consortiaux non admissibles (PHCNA) – mesures en raison des perturbations des marchés (pour les opérations à partir du 1er juillet 2021)

Objet

Cette ligne directrice sur l'interprétation¹ fournit à l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (« l'ARSF ») une interprétation des obligations des maisons de courtage d'hypothèques en vertu de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques (la « LMCHPHAH »). Elle traite des exigences nécessaires pour assurer la protection des investisseurs, des prêteurs hypothécaires et des investissements dans des placements hypothécaires au cours d'une période de perturbation considérable des marchés (« perturbation du marché »), par exemple

lors d'une déclaration de situation d'urgence en vertu de la Loi sur la protection civile et la gestion des situations d'urgence.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent tenir compte des répercussions possibles de la perturbation du marché dans les contextes suivants :

- la divulgation à un client autorisé qui est un particulier² (client autorisé particulier) et un investisseur ou un prêteur des risques importants liés à un placement hypothécaire consortial non admissible (« PHCNA »)³;
- l'évaluation du caractère adéquat d'un PHCNA pour un client autorisé particulier qui est un investisseur ou un prêteur.

Portée

La présente ligne directrice sur l'interprétation s'applique aux maisons de courtage hypothécaire qui font du courtage ou des opérations visant des PHCNA auprès d'investisseurs et de prêteurs qui sont des clients autorisés particuliers à compter du 1er juillet 2021.

Justification et contexte

Les maisons de courtage d'hypothèques et les agents en hypothèques sont soumis au Règlement de l'Ontario 187/08, Courtiers et agents en hypothèques : normes d'exercice qui, en vertu de l'article 3, précise qu'un courtier ou un agent en hypothèques ne doit pas faire ou omettre de faire quoi que ce soit qui, selon toute attente raisonnable, risque de faire en sorte que la maison de courtage pour le compte de laquelle il est autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires contrevienne à une exigence établie en application de la LMCHPHAH.

En supervisant et en réglementant les secteurs du courtage hypothécaire ou de l'administration d'hypothèques, l'ARSF est aussi tenue d'administrer et d'appliquer la LMCHPHAH et ses règlements, y compris les normes d'exercice, de façon à ce que l'ARSF respecte ses objets législatifs⁴, et plus particulièrement ceux qui consistent à :

- contribuer à la confiance du public à l'égard des secteurs réglementés;
- surveiller et à évaluer les progrès et les tendances dans les secteurs réglementés;
- promouvoir la transparence et la divulgation de renseignements par les secteurs réglementés;

- promouvoir des normes de conduite professionnelles élevées, particulièrement dans les secteurs liés aux services financiers;
- protéger les droits et les intérêts des consommateurs, particulièrement en ce qui concerne les divers secteurs des services financiers.

À compter du 1er juillet 2021, l'ARSF a la responsabilité de la réglementation :

- des opérations visant des PHCNA avec des investisseurs et des prêteurs qui sont des clients autorisés (PHCNA de clients autorisés), à moins qu'une exemption ne s'applique auprès des clients emprunteurs non autorisés et des clients emprunteurs autorisés, sauf si une exemption s'applique pour ces derniers;
- des opérations visant des PHCNA antérieures avec des investisseurs et des prêteurs qui sont des clients autorisés et non autorisés au 1er juillet 2021 (les anciens PHCNA).

La Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (CVMO) est responsable de la réglementation des PHCNA avec les investisseurs et les prêteurs qui ne sont pas des clients autorisés.

Le gouvernement a apporté des modifications au Règlement de l'Ontario 188/08 : Maisons de courtage : normes d'exercice (les « normes d'exercice ») et au Règlement de l'Ontario 407/07 : Exemptions aux exigences en vue d'obtenir un permis afin de faciliter cette division de responsabilité pour la surveillance des PHCNA. Un certain nombre de modifications réduisent le fardeau lié aux PHCNA avec des investisseurs et des prêteurs qui sont des clients autorisés qui restent sous la surveillance de l'ARSF.

Les opérations visant les anciens PHCNA font l'objet des exigences qui étaient en place avant la date du transfert. Les opérations visant des PHCNA avec des clients autorisés feront l'objet des exigences modifiées à compter du 1er juillet 2021.

Une perturbation du marché, comme la déclaration de situation d'urgence en raison de la pandémie de COVID-19, peut avoir des répercussions sur une hypothèque ou un investissement dans un placement hypothécaire, et sur le bien immobilier sur lequel elle porte. Une telle perturbation peut aussi entraîner une obligation de divulguer l'état de perturbation du marché et ses effets sur le prêteur ou l'investisseur qui s'appuient sur la valeur du bien immobilier lié au PHCNA. Ces bouleversements peuvent aussi avoir des conséquences sur le degré de tolérance au risque de l'investisseur ou du prêteur.

Cette ligne directrice sur l'interprétation vise à fournir à l'ARSF une interprétation des obligations des maisons de courtage et des agents en hypothèques en vertu de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques, lorsque des perturbations du marché constituent un risque important inhérent à un investissement dans un PHCNA.

Interprétation

La LMCHPHAH et ses règlements régissent les activités de courtage d'hypothèques et d'administration d'hypothèques en Ontario.

Cette ligne directrice sur l'interprétation précise comment l'ARSF exige que les maisons de courtage d'hypothèques respectent certaines exigences des normes d'exercice en vertu de la LMCHPHAH au cours d'une perturbation du marché.

Divulgarion des risques importants liés à l'investissement

Les paragraphes 25 (1) et 25 (2) 2 des normes d'exercice exigent des maisons de courtage d'hypothèques qu'elles informent par écrit un investisseur ou prêteur dans un PHCNA qui est un client autorisé particulier des risques importants rattachés à l'hypothèque ou à l'investissement dans un placement hypothécaire.

Un risque est jugé important s'il est significatif pour un investisseur ou un prêteur au moment de prendre une décision concernant une hypothèque ou si l'omission de produire une déclaration ou la production d'une déclaration erronée relativement à un tel risque va vraisemblablement influencer ou modifier la décision de cet investisseur ou de ce prêteur. Les risques importants sont notamment les risques particuliers associés aux PHCNA qui doivent être pris en compte, de même que les risques généraux liés aux PHCNA.

Les risques importants sont notamment les risques potentiels associés à une perturbation du marché pour une hypothèque ou un investissement dans un placement hypothécaire et le bien immobilier qui s'y rattache y compris, sans s'y limiter :

- le défaut de l'emprunteur d'effectuer les paiements hypothécaires prévus;
- l'inexécution;
- des modifications apportées à l'hypothèque (p. ex. le report de la date d'échéance d'un prêt hypothécaire);
- la disponibilité et les coûts du financement ou du refinancement;
- un report de paiements (p. ex., les paiements peuvent être différés ou capitalisés);
- un retard important dans un projet financé à l'aide de l'hypothèque;
- une réduction substantielle des ventes ou des ventes anticipées pour un projet financé par l'hypothèque;
- d'autres sûretés inscrites à l'endroit du bien immobilier sur lequel porte l'hypothèque (p. ex. un privilège fiscal);
- un changement dans la valeur du bien immobilier sur lequel porte l'hypothèque et de l'investissement dans un placement hypothécaire comme le PHCNA (p. ex., lorsque la valeur du bien immobilier utilisée dans des notices d'offres ne reflète plus les conditions du marché, qui évoluent rapidement);
- le ratio « prêt-valeur » (un changement dans l'évaluation d'un bien immobilier, p. ex. pourrait entraîner des ratios prêt-valeur plus élevés que prévus);
- un changement dans la capacité d'un investisseur ou d'un prêteur à rembourser un investissement dans un placement hypothécaire avant sa date d'échéance.

Une maison de courtage peut utiliser ses propres formulaires et sa propre documentation pour faire les déclarations au titre de la LMCHPHAH.

Les déclarations seront considérées comme inappropriées ou trompeuses si les hypothèses, les faits ou l'information figurant dans les notices d'offres et les autres documents étaient :

- « connus de l'émetteur » comme étant fausses;
- « invraisemblables » ou « improbables » compte tenu des changements importants dans les conditions du marché.

Divulgence de la valeur estimée et du ratio « prêt-valeur » (RPV) d'un bien immobilier dans un contexte de perturbation du marché

À l'exception de la capacité de l'emprunteur à honorer les paiements hypothécaires, la valeur estimée du bien immobilier sur lequel porte le PHCNA est également essentielle pour évaluer le risque associé au PHCNA. À ce titre, une évaluation en vigueur à une date précédant la perturbation du marché peut être inexacte, fautive ou obsolète et peut empêcher une juste évaluation des risques associés à un PHCNA, lesquels doivent obligatoirement être divulgués par la maison de courtage à chaque investisseur ou prêteur, conformément aux paragraphes 25 (1) et 25 (2) 2 des normes d'exercice. En vue de se conformer à l'obligation de divulgation des risques importants, une maison de courtage doit :

- vérifier si l'évaluation fournie ou utilisée pour les calculs du rapport prêt-valeur (RPV) reflète adéquatement la valeur marchande ou la valeur actuelle⁵ du bien ou du projet immobilier; une différence entre les deux sera réputée importante si elle est cruciale pour un investisseur ou un prêteur pour prendre une décision relativement à une hypothèque, ou si le fait d'omettre cette différence ou d'en faire état erronément peut vraisemblablement influencer ou modifier la décision d'un investisseur ou d'un prêteur;
- informer l'investisseur ou le prêteur du risque associé au fait de se fonder sur une évaluation réalisée avant la perturbation du marché ou à une date précédant cette perturbation, ou préciser que l'évaluation ne tient pas compte des effets possibles de la perturbation du marché sur la valeur du bien immobilier;
- lorsqu'une évaluation est accompagnée d'une déclaration de limitations, porter ces limitations à l'attention de l'investisseur ou du prêteur.

Évaluation du caractère adéquat

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent procéder à une évaluation du caractère adéquat afin de vérifier si un PHCNA convient à un investisseur ou à un prêteur qui est un client autorisé particulier et qui n'a pas renoncé à l'évaluation du caractère adéquat conformément aux paragraphes 24 (1) et 24 (2) des normes d'exercice. Les maisons de courtage doivent évaluer et tenir compte des conditions et des risques associés à un PHCNA, de la situation particulière et des besoins de l'investisseur ou du prêteur – soit de sa situation financière, de ses besoins et de ses objectifs financiers, et de sa tolérance au risque.

En évaluant le caractère adéquat du PHCNA pour un investisseur ou un prêteur, les maisons de courtage doivent tenir compte des répercussions possibles de la perturbation du marché

sur le PHCNA, de son rendement probable et futur et de la situation particulière de l'investisseur ou du prêteur.

Une maison de courtage d'hypothèques doit par exemple tenir compte des éléments suivants :

- Quelles ont été et quelles seront les répercussions de la perturbation du marché sur la valeur évaluée déclarée du bien immobilier et sur le RPV qui en découlera?
- Cette perturbation du marché a-t-elle accru les risques liés au PHCNA?
- La capacité de l'emprunteur à rembourser son prêt a-t-elle changé?
- Comment la perturbation du marché affecte-t-elle la situation financière de l'investisseur ou du prêteur?
- Le PHCNA se situe-t-il dans la limite de tolérance au risque de l'investisseur ou du prêteur et est-il adéquat pour lui, en tenant compte de l'information la plus récente, notamment des risques émergents et du RPV établi en fonction de la valeur actuelle du bien immobilier dans le contexte de la perturbation du marché?

Supervision et application

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent se conformer à la LMCHPHAH et à ses règlements, comme le stipule la présente ligne directrice sur l'interprétation. Tout défaut de s'y conformer pourrait entraîner des mesures coercitives ou de surveillance dont l'imposition de conditions liées à un permis, sa suspension ou sa révocation, ou des procédures d'application de la loi pour demander une sanction administrative pécuniaire.

Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente ligne directrice sur l'interprétation entre en vigueur le 1er juillet 2021.

La date limite à laquelle l'ARSF peut procéder à une révision de cette ligne directrice sur l'interprétation est le 1er juillet 2024.

À propos de l'ARSF

L'ARSF réglemente les secteurs des assurances, des credit unions, des caisses populaires, du courtage hypothécaire, des prêts et fiducies et de l'administration des régimes de retraite en Ontario. Elle offre aussi une assurance-dépôt aux membres des credit unions et des caisses populaires constituées en vertu d'une loi provinciale.

La vision de l'ARSF est d'assurer la sécurité financière, l'équité et des choix aux Ontariens. Notre mission est de servir la population grâce à une réglementation dynamique, fondée sur des principes et axée sur les résultats.

À propos de cette ligne directrice

Le présent document est conforme au [Cadre de lignes directrices de l'ARSF](#). En tant que ligne directrice en matière d'interprétation, il établit la vision de l'ARSF concernant les exigences en conformité avec son mandat prévu par la loi (lois, règlements et règles) afin qu'un cas de non-conformité puisse mener à l'application de la loi ou à une mesure de surveillance.

Date d'entrée en vigueur : Le 1^{er} juillet 2021

[1] Cette définition de « client autorisé » correspond à celle du Règlement 31-103 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM »).

[2] Le client autorisé particulier renvoie à la catégorie o) de la définition du paragraphe 1.1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription : une personne physique qui a la propriété véritable d'actifs financiers, ayant une valeur de réalisation globale avant impôt de plus de 5 000 000 \$, déduction faite des dettes correspondantes.

[3] La présente ligne directrice sur l'interprétation livre des précisions concernant les obligations des maisons de courtage d'hypothèques à l'égard de chaque investisseur ou prêteur partie à un PHC en période de perturbation du marché, mais ces obligations s'appliquent aussi à toutes les transactions autres que les

PHC, comme le précisent les articles 24, 25 et 31 du Règlement de l'Ontario 188/08.

[4] Voir l'article 3 de la Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers

[5] La valeur marchande estimée d'un bien immobilier est aussi désignée sous le nom de valeur « telle quelle ».