



L'ARSF est en train de revoir toutes les directives de réglementation de la CSFO, y compris, mais sans s'y limiter, les formulaires, les lignes directrices et les FAQ.

Les directives de réglementation existantes resteront en vigueur jusqu'à ce que l'ARSF en publie de nouvelles.

Suivez la CSFO dans les médias sociaux



À propos des courtiers en hypothèques >

Respecter la Loi et ses règlements >

Consultations et projets de loi >

Éducation >

Vous êtes ici: [Accueil](#) > [Courtier en hypothèques](#) > [Formulaires](#) > Listes de contrôle pour les formulaires PHC entrant en vigueur le 1er juillet 2018 [IMPRIMER](#)

## Listes de contrôle pour les formulaires relatifs aux hypothèques consortiales non admissibles entrant en vigueur le 1er juillet 2018

Ce que vous trouverez sur cette page :

- **Listes de contrôle : Formulaire 3.0 - Information sur l'investisseur ou le prêteur pour un investisseur ou prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible**
- **Listes de contrôle : Formulaire 3.1 - Évaluation du caractère adéquat d'un placement ou prêt dans une hypothèque consortiale non admissible**
- **Listes de contrôle : Formulaire 3.2 - Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible**

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 des activités de courtage d'hypothèques en Ontario. Il est important que les titulaires de permis comprennent et respectent la LMCHPHAH et ses règlements d'application, y compris l'exigence d'utiliser des formulaires approuvés par le surintendant pour la collecte, la documentation et la divulgation d'information conformément à la lettre et l'esprit de cette loi.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, les modifications au règlement Maisons de courtage : normes d'exercice (Règlement de l'Ontario [Règl. de l'Ont.] 188/08) augmentent les obligations des maisons de courtage d'hypothèques relativement aux opérations de placement dans des hypothèques consortiales non admissibles. Conformément à la disposition 1 du paragraphe 24 (1) du Règl. de l'Ont. 188/08, **trois nouveaux formulaires du surintendant** ont été préparés pour appuyer la mise en œuvre de ces modifications.

La Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) a préparé les présentes listes de contrôle dans le but d'aider les maisons de courtage d'hypothèques à remplir les trois nouveaux formulaires.

La CSFO évalue le respect de ces exigences réglementaires importantes par les maisons de courtage d'hypothèques dans le cadre de son mandat d'assurer la conformité et de promouvoir la protection des consommateurs. La CSFO continuera de surveiller la conformité des maisons de courtage d'hypothèques à ce sujet et de prendre les mesures réglementaires adéquates.

Délivrance de permis >

Mesures d'application >

Publications et ressources >

Carrières >

Explorez la CSFO

Contactez la CSFO >

 **Avis d'interruption du service en ligne**

Prière de consulter notre [calendrier des interruptions](#) prévues du service pour de plus amples détails.

## Formulaire 3.0 \* – Information sur l'investisseur ou le prêteur pour un investisseur ou prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible

\* Vous éprouvez des difficultés à télécharger ce formulaire? Voir [Téléchargement et visualisation des formulaires dynamiques](#).

Il est crucial de procéder à la collecte et à la consignation de manière adéquate pour veiller à ce que la maison de courtage d'hypothèques respecte ses obligations. **La maison de courtage d'hypothèques doit :**

- remplir le Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur à l'aide de l'information transmise par l'investisseur ou le prêteur potentiel avant de remplir le Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat et avant la présentation du Formulaire 3.2 – Document d'information à l'investisseur ou au prêteur;
- recueillir de l'information auprès de l'investisseur ou du prêteur potentiel, y compris des renseignements personnels et sur son emploi, des données financières, son profil de placement et des renseignements sur l'entité (le cas échéant);
- prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que l'information transmise par l'investisseur ou le prêteur est exacte et complète, notamment en recueillant les documents requis pour appuyer l'information;
- demander à l'investisseur ou au prêteur de signer le Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur dûment rempli pour confirmer que l'information est exacte et complète;
- transmettre à l'investisseur ou au prêteur un exemplaire du Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur rempli et signé conformément à l'alinéa 24.1 (1) c) du Règl. de l'Ont. 188/08;
- conserver un exemplaire du Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur et de tous les documents connexes conformément à la disposition 4 du paragraphe 46 (1) et à l'article 48 du Règl. de l'Ont. 188/08.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent rédiger et mettre en œuvre des politiques et procédures de vérification de l'identité d'un investisseur ou prêteur et de son admissibilité à effectuer un placement ou un prêt dans une hypothèque consortiale non admissible. Ces politiques et procédures doivent veiller à ce qu'une formation adéquate soit donnée aux courtiers et agents pour que ce formulaire soit dûment rempli, examiné, signé et daté. Le Formulaire 3.0 à jour doit être disponible lorsqu'une évaluation du caractère adéquat d'un placement ou prêt dans une hypothèque consortiale non admissible doit être effectuée. Les maisons de courtage d'hypothèques doivent évaluer le caractère adéquat de chaque placement proposé dans une hypothèque consortiale non admissible.

## Formulaire 3.1 \* – Évaluation du caractère adéquat d'un placement ou prêt dans une hypothèque consortiale non admissible

\* Vous éprouvez des difficultés à télécharger ce formulaire? Voir [Téléchargement et visualisation des formulaires dynamiques](#).

L'évaluation du caractère adéquat est plus qu'une simple recherche de faits ou des cases à cocher. **La maison de courtage d'hypothèques doit :**

- remplir le Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat, uniquement après avoir rempli le Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur et le Formulaire 3.2 – Document d'information;
- prendre des mesures raisonnables et demander toute l'information nécessaire à l'investisseur ou au prêteur;
- avoir une discussion franche avec l'investisseur ou le prêteur potentiel afin de bien comprendre sa situation financière, ses besoins et objectifs de placement, sa tolérance au risque, ses connaissances financières, son expérience en matière de placement et sa relation avec la maison de courtage d'hypothèques (le cas échéant) ainsi que tous les autres facteurs pertinents;
- lorsqu'elle a suffisamment de renseignements de connaissance du client, évaluer si le placement proposé dans une hypothèque consortiale non admissible est « adéquat » pour l'investisseur ou le prêteur (voir ci-après les facteurs à prendre en compte pour un placement dans une hypothèque consortiale non admissible);
- consigner le résultat de l'évaluation du caractère adéquat en le justifiant;
- présenter à l'investisseur ou au prêteur uniquement des placements dans des hypothèques qui sont adéquats;
- examiner le formulaire en profondeur avec l'investisseur ou le prêteur avant que les deux parties y apposent leur signature et leurs initiales;
- transmettre à l'investisseur ou au prêteur un exemplaire du Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat rempli et signé conformément à l'alinéa 24.1 (1) d) du Règl. de l'Ont. 188/08;
- conserver un exemplaire du Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat et de tous les documents connexes conformément à la disposition 4 du paragraphe 46 (1) et à l'article 48 du Règl. de l'Ont. 188/08.

**L'évaluation du caractère adéquat** devrait comprendre au moins l'évaluation des facteurs suivants relativement à un placement dans une hypothèque consortiale non admissible :

- la proportion ou le degré de concentration du placement potentiel dans une hypothèque consortiale non admissible par rapport à l'actif financier net total de l'investisseur ou du prêteur (c.-à-d. sa diversification);
- le fait que l'investisseur ou le prêteur a emprunté (ou empruntera) pour procéder à l'investissement ou au prêt dans une hypothèque consortiale non admissible;
- le fait que l'investisseur ou le prêteur a retiré (ou retirera) des fonds d'un compte enregistré pour procéder au placement ou au prêt dans une hypothèque consortiale non admissible (certains

placements peuvent être faits dans un régime enregistré sans que l'investisseur ou le prêteur soit obligé de retirer les fonds);

- le degré de risque auquel est exposé le portefeuille de placement de l'investisseur ou du prêteur (avant et après le placement dans l'hypothèque consortiale);
- les connaissances financières et l'expérience en matière de placement de l'investisseur ou du prêteur;
- la compréhension de l'investisseur ou du prêteur des risques que comportent les placements dans des hypothèques consortiales en général et particulièrement l'hypothèque consortiale recommandée par la maison de courtage d'hypothèques;
- la dépendance de l'investisseur ou du prêteur envers les flux de revenu futurs associés au placement dans l'hypothèque consortiale (p. ex., les intérêts);
- la capacité de l'investisseur ou du prêteur de se départir du placement dans l'hypothèque consortiale non admissible rapidement s'il a soudainement besoin de capitaux ou du remboursement de son capital;
- la capacité de l'investisseur ou du prêteur de tolérer facilement tout retard dans l'horizon prévu pour accéder au capital ou aux capitaux associés au placement dans l'hypothèque consortiale non admissible, compte tenu de sa situation financière actuelle (tolérance aux retards);
- la volonté de l'investisseur ou du prêteur d'accepter les risques importants notés;
- la capacité de l'investisseur ou du prêteur d'accepter les risques ou les pertes financières, compte tenu de sa situation financière.

Cette liste n'est pas exhaustive. Si d'autres facteurs sont pertinents pour l'investisseur ou le prêteur relativement au placement dans l'hypothèque consortiale non admissible, la maison de courtage d'hypothèques doit aussi les prendre en compte.

**Nota** : La CSFO s'attend à ce que les maisons de courtage d'hypothèques s'efforcent particulièrement de se conformer à leurs obligations relativement au caractère adéquat lorsque les investisseurs ou les prêteurs potentiels sont des personnes âgées, des retraités, des particuliers ayant un revenu fixe ou des particuliers vulnérables de quelque autre manière. Une perte subie parce qu'une maison de courtage d'hypothèques a omis de se conformer à ces obligations peut être particulièrement dévastatrice pour ces groupes de personnes vulnérables.

### **Formulaire 3.2** \* – Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible

\* Vous éprouvez des difficultés à télécharger ce formulaire? Voir [Téléchargement et visualisation des formulaires dynamiques](#).

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent remplir le Formulaire 3.2 – Document d'information pour chaque opération touchant une hypothèque consortiale non admissible. Les emprunteurs ou promoteurs peuvent amasser des fonds à l'aide d'hypothèques consortiales non admissibles de manière progressive.

Dans ce cas, chaque phase ou étape est considérée comme une opération hypothécaire consortiale distincte exigeant qu'un Formulaire 3.2 – Document d'information distinct soit rempli.

Cependant, si un emprunteur ou promoteur amasse tous les fonds nécessaires dans une seule hypothèque consortiale et que les fonds sont détenus en fiducie par un administrateur d'hypothèques et lui sont avancés au moment où il remplit certaines exigences ou atteint certaines étapes prévues, ces avances ne sont pas considérées comme des hypothèques consortiales distinctes et elles ne doivent pas faire l'objet d'un nouveau Formulaire 3.2 – Document d'information.

**La maison de courtage d'hypothèques doit :**

- remplir le Formulaire 3.2 – Document d'information pour chaque opération touchant une hypothèque consortiale non admissible;
- transmettre à l'investisseur ou au prêteur un exemplaire du Formulaire 3.2 – Document d'information rempli et signé et obtenir un accusé de réception par écrit de la part de l'investisseur ou du prêteur conformément à la disposition 1 du paragraphe 31.1 (1) du Règl. de l'Ont. 188/08;
- conserver un exemplaire du Formulaire 3.2 – Document d'information et de tous les documents connexes conformément à la disposition 4 du paragraphe 46 (1) et à l'article 48 du Règl. de l'Ont. 188/08.

**Le document d'information** doit, à tout le moins :

- indiquer si la maison de courtage d'hypothèques agit pour le compte de l'investisseur ou prêteur ou de l'emprunteur, ou des deux;
- informer le prêteur ou l'investisseur si la maison de courtage d'hypothèques est incapable de vérifier l'identité d'une autre partie à l'opération;
- informer l'investisseur ou le prêteur de la relation de la maison de courtage d'hypothèques avec chaque partie à l'opération;
- divulguer les commissions ou toute autre rémunération que la maison de courtage d'hypothèques reçoit ou verse relativement à l'opération visant l'hypothèque consortiale non admissible ainsi que sa relation avec cette personne ou entité;
- divulguer les risques importants associés à l'opération dont l'investisseur ou le prêteur doit tenir compte;
- divulguer les conflits d'intérêts réels ou potentiels pouvant découler de l'opération;
- préciser si l'administrateur peut recevoir ou payer une commission ou une autre rémunération pour l'administration de l'hypothèque et divulguer la façon dont la commission est calculée ainsi que l'identité du payeur;
- divulguer l'information au sujet du bien ou de la valeur à hypothéquer (p. ex., évaluation, prix d'achat, zonage actuel);
- divulguer les détails au sujet de l'hypothèque (p. ex., but de l'hypothèque consortiale

non admissible, nature du placement ou prêt, durée, ratio prêt-valeur, subordination et rang de l'hypothèque);

donner de l'information au sujet de l'emprunteur ou du promoteur (p. ex., projets antérieurs, expérience en matière de développement).

La **période d'attente de deux jours** pour les divulgations dans le Formulaire 3.2 – Document d'information à un investisseur ou prêteur qui est partie à une opération visant une hypothèque consortiale non admissible ne peut pas faire l'objet d'une **renonciation**. La période d'attente permet à l'investisseur ou au prêteur d'examiner en profondeur l'hypothèque consortiale non admissible proposée et le document d'information, et lui donne le temps nécessaire pour obtenir des conseils juridiques indépendants.