

# Interprétation



**Date d'entrée en vigueur:** Le 12 mai 2020

**Identifiant:** n<sup>o</sup> MB0040INT

---

## **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 antérieures au 1er juillet 2021)**

### **Objet**

Cette ligne directrice sur l'interprétation<sup>1</sup> 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 investisseur ou à un prêteur des risques importants liés à un placement hypothécaire consortial non-admissible («?PHCNA?»)<sup>2</sup>;
- l'évaluation du caractère adéquat d'un PHCNA pour un investisseur ou un prêteur.

La présente ligne directrice sur l'interprétation précise également les lacunes les plus courantes lorsque les maisons de courtage d'hypothèques remplissent les formulaires d'information exigés, afin qu'elles puissent être corrigées ultérieurement.

## Portée

La présente ligne directrice sur l'interprétation s'applique aux maisons de courtage hypothécaire titulaires d'un permis en vertu de la Loi sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques qui traitent ou négocient des placements hypothécaires consortiaux non admissibles (PHCNA) avant le 1er juillet 2021 (« anciens PHCNA »). Les activités de surveillance décrites ci-dessous devraient se poursuivre après cette date. Pour en savoir plus, voir la ligne directrice sur l'approche – Méthode de supervision relative aux placements hypothécaires consortiaux non admissibles auprès de clients autorisés et aux anciens placements hypothécaires consortiaux non admissibles. [[MB0041APP](#)]

Pour les maisons de courtage hypothécaire titulaires d'un permis qui traitent et/ou négocient des PHCNA avec des clients investisseurs/prêteurs individuels autorisés à partir du 1er juillet 2021, voir la ligne directrice sur l'interprétation – 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). [[MB0043INT](#)]

## 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<sup>3</sup>, 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.

Une perturbation du marché, comme la récente 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-PhCNA, 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 du Règlement de l'Ontario 188/08 –Maisons de courtage : normes d'exercice («?normes d'exercice?») en vertu de la LMCHPHAH au cours d'une perturbation du marché.

### **Divulgarion des risques importants liés à l'investissement**

Le paragraphe 25 (1) des normes d'exercice exige des maisons de courtage d'hypothèques qu'elles informent par écrit chaque investisseur ou prêteur des risques importants rattachés à une hypothèque ou à un investissement dans un placement hypothécaire comme le PhCNA.

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, comme précisé dans le formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat pour un investisseur ou un prêteur dans

une hypothèque consortiale non admissible (formulaire 3.1).

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.

Le paragraphe 31.1 (1) 1 des normes d'exercice exige des maisons de courtage qu'elles fournissent à chaque prêteur ou investisseur l'information au sujet d'un placement à l'aide du formulaire de déclaration approuvé par l'ARSF.

Le paragraphe 31.1 (1) 16 des normes d'exercice précise que les renseignements exigés comprennent toute l'information qu'un investisseur ou un prêteur prudent juge importante pour prendre la décision de prêter ou d'investir de l'argent garanti par des biens immobiliers dans le cadre d'un PHCNA.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent utiliser le formulaire 3.2 – Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible (formulaire 3.2), avec en complément les formulaires et la documentation de leur maison de

courtage, au besoin. Pour la divulgation des risques importants, le formulaire 3.2.1 – Information supplémentaire pour les petits investisseurs concernant les hypothèques consortiales à risque élevé (formulaire 3.2.1) peut aussi être nécessaire si ce même PHCNA est considéré comme un placement à risque élevé. Les deux formulaires, approuvés par l'ARSF, sont prescrits en vertu du paragraphe 54 (1) de la LMCHPHAH.

Les déclarations seront considérées inappropriées ou trompeuses si les hypothèses, les faits ou l'information figurant dans les notices d'offres et les formulaires 3.2 et 3.2.1 sont :

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

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

En vertu du paragraphe 31.1 (1) 2. des normes d'exercice, une maison de courtage d'hypothèques est tenue de fournir à chaque investisseur ou prêteur une copie d'une évaluation du bien immobilier sur lequel porte le PHCNA, parce que la valeur estimée est essentielle pour évaluer le risque associé à un PHCNA.

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 articles 25 (1) et 31.1 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 reflète adéquatement la valeur marchande ou la valeur actuelle<sup>4</sup> 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

L'article 24 et l'alinéa 24.1 (1) d) des normes d'exercice exigent des maisons de courtage d'hypothèques qu'elles procèdent à une évaluation du caractère adéquat du placement afin de vérifier si le PHCNA convient à l'investisseur ou au prêteur. 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?

Comme le prévoit l'alinéa 24.1 (1) d) des normes d'exercice, la maison de courtage d'hypothèques doit documenter son évaluation du caractère adéquat d'un placement dans le formulaire 3.1 et en remettre une copie à chaque investisseur ou prêteur.

## Lacunes courantes dans la présentation de formulaires d'information sur les PHCNA

Du 8 juin 2019 au 31 décembre 2019, l'ARSF a examiné 269 formulaires 3.2 reçus de 33 maisons de courtage d'hypothèques conformément à l'article 6.3 de la règle 2019 001 de l'ARSF sur les cotisations et droits («?règle sur les droits?»), lesquels représentaient une valeur d'environ 2,15 milliards de dollars en PHCNA.

Les lacunes les plus courantes constatées dans la présentation du formulaire 3.2 par les maisons de courtage d'hypothèques ont été les suivantes :

- le non-respect du délai de cinq jours pour produire le formulaire;
- un calcul inexact du ratio «?prêt-valeur?»;
- l'omission de fournir les renseignements complets sur l'emprunteur ou le promoteur;
- une divulgation inadéquate des risques importants;
- l'utilisation d'un formulaire autre que la version la plus récente exigée.

Ces lacunes courantes doivent être corrigées sans délai par les maisons de courtage d'hypothèques concernées afin d'assurer le respect du paragraphe 31.1 (1) 1 des normes d'exercice et de la règle sur les droits de l'ARSF. L'ARSF continuera d'assurer une supervision des PHCNA en temps réel, adoptera les mesures de surveillance appropriées et veillera au respect des exigences réglementaires.

## 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 interprétation est entrée en vigueur le 12 mai 2020. 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 1er juillet 2021.

La dernière date possible à laquelle l'ARSF entreprendra l'examen de cette interprétation sera le 1<sup>er</sup> mars 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 12 mai 2020

**Mise à jour** : Le 10 mars 2021

<sup>1</sup> La ligne directrice sur l'interprétation est l'un des quatre types de lignes directrices pouvant être publiées en vertu du [Cadre de lignes directrices de l'ARSF](#). Cette ligne directrice établit la vision de l'ARSF à l'égard des exigences de conformité dans le cadre de son mandat prévu par la loi (c.-à-d. le soutien à la loi, aux règlements et aux règles). Les cas de non-conformité peuvent mener à des mesures d'application de la loi ou de surveillance. Pour en savoir plus, consultez [www.fsrao.ca/fr/reglementation/lignes-directrices/cadre-de-lignes-directrices-de-larsf](http://www.fsrao.ca/fr/reglementation/lignes-directrices/cadre-de-lignes-directrices-de-larsf).

<sup>2</sup> 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 PHCNA en période de perturbation du marché, mais ces obligations s'appliquent aussi à toutes les transactions autres que les PHCNA, comme le précisent les articles 24, 25 et 31 du Règlement de l'Ontario 188/08.

<sup>3</sup> Voir la *Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*, art. 3.

<sup>4</sup> La valeur marchande estimée d'un bien immobilier est aussi désignée sous le nom de valeur «?telle quelle?» dans le formulaire 3.2 et dans le formulaire 3.2.1.