

Approche



Date d'entrée en vigueur : 1er juillet 2021

Identifiant : N° MB0041APP

Méthode de supervision relative aux placements hypothécaires syndiqués non admissibles auprès de clients autorisés et aux anciens placements hypothécaires syndiqués non admissibles

Objectif

La présente ligne directrice décrit les principes, les processus et les pratiques de l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (« ARSF ») concernant la supervision :

- Des opérations visant des placements hypothécaires syndiqués non admissibles (« PHSNA »)¹ auprès d'investisseurs ou de prêteurs qui seront des « clients autorisés » à compter du 1^{er} juillet 2021;

¹ Les PHSNA sont des hypothèques syndiquées qui ne correspondent pas à la définition d'une « hypothèque syndiquée admissible » énoncée aux paragraphes 1 (2) et 1 (3) du *Règl. de l'Ont. 188/08*.

- Des opérations visant des PHSNA avec des clients autorisés et non autorisés, effectuées avant le 1^{er} juillet 2021 (« anciens PHSNA »);
- Des administrateurs de PHSNA.

L'expression « client autorisé » est définie à l'article 1 du Règlement de l'Ontario 188/08 – Maisons de courtage : Normes d'exercice (« Règl. de l'Ont. 188/08 ») pris en application de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « LMCHPHAH »). La définition énumère plusieurs types de « clients autorisés », qui sont des personnes ou des entités qui sont censées posséder une riche expérience et des connaissances approfondies des questions financières, y compris des placements, et de solides moyens financiers².

Portée

La présente ligne directrice s'applique aux :

- 1) Maisons de courtage qui font du courtage d'hypothèques et des opérations hypothécaires visant des PHNCA auprès d'investisseurs ou de prêteurs qui sont des clients autorisés;
- 2) Maisons de courtage, lorsqu'elles négocient des PHSNA, agissant au nom de l'emprunteur de PHNCA avec des investisseurs/prêteurs qui sont des clients non autorisés;
- 3) Maisons de courtage qui faisaient du courtage d'hypothèques ou des opérations hypothécaires visant d'anciens PHNCA (auprès de clients autorisés ou non autorisés);
- 4) Administrateurs d'hypothèques qui gèrent des PHSNA (pour le compte de clients autorisés et non autorisés, que les PHSNA aient été effectués le ou après le 1^{er} juillet 2021).

² Cette définition de « client autorisé » correspond à celle du Règlement 31-103 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM »).

La présente ligne directrice ne s'applique pas à la supervision des hypothèques syndiquées admissibles³ (HSA).

Justification et contexte

Cadre de réglementation des PHSNA

À compter du 1^{er} juillet 2021, la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (« CVMO ») et l'ARSF se partageront la responsabilité des PHSNA.

Deux facteurs servent à déterminer la répartition de la surveillance des opérations visant des PHSNA :

- 1) Si les investisseurs ou les prêteurs sont des clients autorisés ou non autorisés;
- 2) Si l'emprunteur est un client autorisé ou non autorisé.

La surveillance réglementaire des opérations visant des PHSNA est la suivante :

- a) Les activités de courtage ou de négociation de PHSNA avec les clients investisseurs/prêteurs autorisés peuvent être supervisées par l'ARSF ou la CVMO.
- b) Les activités de courtage ou de négociation de PHSNA avec des clients investisseurs/prêteurs non autorisés sont principalement supervisées par la CVMO.
- c) Les activités de courtage ou de négociation de PHSNA avec les clients investisseurs/prêteurs autorisés et non autorisés peuvent être supervisées conjointement par l'ARSF et la CVMO ou par la CVMO uniquement, conformément à leurs régimes réglementaires respectifs.

³ Voir la note de bas de page 1.

- d) Lorsqu'il fait le courtage ou négocie des PHSNA, un courtier inscrit auprès de la CVMO peut traiter ou négocier avec tous les types d'investisseurs et d'emprunteurs qui sont des clients autorisés.

Les modifications réglementaires visant à mettre en œuvre le nouveau régime réglementaire des PHSNA comprennent :

- La modification de la partie 3 de la règle 45-501 ([Règle sur les dispenses relatives aux prospectus et à l'inscription en Ontario](#)) pour dispenser une personne physique ou morale de l'obligation d'être inscrite à titre de courtier auprès de la CVMO lorsqu'elle effectue des opérations visant des PHSNA sur un bien foncier situé au Canada avec des clients autorisés, si ladite personne est titulaire d'un permis en vertu de la LMCHPHAH.
- Introduction de l'article 14.1 du Règlement de l'Ontario 407/07 – Dispenses de permis pour dispenser une personne physique ou morale de l'obligation de détenir un permis en vertu de la LMCHPHAH pour le courtage d'hypothèques ou d'opérations hypothécaires visant des PHSNA si ladite personne est inscrite comme courtier auprès de la CVMO aux fins du courtage d'hypothèques ou d'opérations hypothécaires visant des PHSNA. En d'autres termes, les courtiers peuvent faire le courtage d'hypothèques ou des opérations hypothécaires visant des PHSNA avec tous les types d'investisseurs. Lorsqu'ils font le courtage ou des opérations visant des PHSNA avec des investisseurs, ils peuvent également traiter avec des emprunteurs qui sont des clients autorisés.

Tableau 1 – Répartition de la surveillance réglementaire des PHSNA (à partir du 1^{er} juillet 2021)

		Emprunteurs dans les PHSNA	
		Client autorisé	Client non autorisé
Investisseurs/prêteurs dans les PHSNA	Client autorisé	Permis de l'ARSF OU Inscription auprès de la CVMO et dispense de permis de l'ARSF ⁴	Permis de l'ARSF
	Client non autorisé	Inscription auprès de la CVMO et dispense de permis de l'ARSF	Inscription auprès de la CVMO ET Permis de l'ARSF

La délivrance de permis par l'ARSF est toujours exigée au titre de la LMCHPHAH pour toutes les activités qu'elle réglemente, à l'exception des activités de courtage d'hypothèques et des opérations hypothécaires visant des PHSNA ci-dessus.

Ces activités réglementées en vertu de la LMCHPHAH comprennent celles qui suivent :

- « Courtage » d'hypothèques, défini à l'article 2 de la LMCHPHAH;
- « Opérations hypothécaires », définies à l'article 3 de la LMCHPHAH;
- « Activités de prêteur hypothécaire », définies à l'article 4 de la LMCHPHAH;
- « Administration d'hypothèques », définie à l'article 5 de la LMCHPHAH.

⁴ Voir l'article 14.1 du *Règlement de l'Ontario 407/07*.

Selon les activités auxquelles elle se livre, une personne ou une entité peut être tenue d'avoir d'un permis de l'ARSF, même si, à titre de courtier, elle peut également être régie par la CVMO. Par exemple, un courtier inscrit auprès de la CVMO qui vend des valeurs mobilières n'est pas dispensé de permis au titre de la LMCHPHAH s'il se livre à l'une des activités réglementées par la LMCHPHAH, comme le courtage d'hypothèques ou les opérations hypothécaires visant des hypothèques qui ne sont pas des PHSNA. Il doit également être titulaire d'un permis de l'ARSF à titre de maison de courtage. De même, s'il souhaite administrer un PHSNA ou un autre type d'hypothèque, il lui faut un permis d'administrateur d'hypothèques de l'ARSF.

Mandat de l'ARSF

En supervisant et en réglementant le secteur du courtage hypothécaire, l'ARSF est tenue d'administrer et d'appliquer la LMCHPHAH et ses règlements de façon à respecter les objets législatifs de l'ARSF⁵, et plus particulièrement ceux qui consistent à :

- Contribuer à la confiance du public à l'égard du secteur du courtage hypothécaire;
- Surveiller et évaluer les progrès et les tendances dans les secteurs du courtage hypothécaire;
- Coopérer et collaborer avec d'autres organismes de réglementation, lorsque cela est approprié;
- Promouvoir des normes de conduite professionnelle élevées;
- Protéger les droits et les intérêts des consommateurs;
- Favoriser le développement d'un secteur de courtage hypothécaire solide, durable, concurrentiel et novateur.

Principes

La présente ligne directrice décrit la manière dont l'ARSF entend atteindre ses objets législatifs au moyen d'une méthode de supervision fondée sur le risque, mieux ciblée, proactive et orientée sur les données :

⁵ Voir l'article 3 de la *Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*

Jugement orienté sur les données – L'ARSF collecte des données auprès de maisons de courtage hypothécaire et d'administrateurs d'hypothèques afin de définir adéquatement la supervision ciblée des courtages et des administrateurs présentant un risque plus élevé.

Démarche proactive – L'ARSF crée des évaluations prospectives des risques liés aux courtages hypothécaires et aux administrateurs d'hypothèques afin de mettre en œuvre des processus de repérage précoce des problèmes et de prendre des mesures pour intervenir rapidement, s'il y a lieu.

Démarche fondée sur les risques et ciblée – L'ARSF axera ses ressources de supervision sur le profil de risque des maisons de courtage hypothécaire ou des administrateurs d'hypothèques et sur les opérations de PHSNA qu'ils exécutent et administrent, respectivement. Les profils de risque tiennent compte de divers facteurs, comme ceux du tableau 2 ci-dessous :

Tableau 2 – Facteurs des profils de risque

Risques des maisons de courtage d'hypothèques :

- Nombre de courtiers, d'agents, d'emplacements
- Antécédents en matière de conformité, y compris les plaintes reçues et les résultats des examens de la surveillance
- Fonds de PHSNA obtenus et nombre de projets immobiliers financés
- Lien de dépendance avec un emprunteur dans une hypothèque (c.-à-d., associé à un emprunteur, dépendant d'un emprunteur)

Risques liés aux administrateurs d'hypothèques :

- Type d'hypothèques administrées
- Type d'investisseurs ou de prêteurs dans une hypothèque
- Type d'emprunteur dans une hypothèque

Risques liés aux PHSNA :

- Lien de dépendance avec un emprunteur dans une hypothèque (c.-à-d., associé à un emprunteur, dépendant d'un emprunteur)
- Valeur totale de l'hypothèque (montant)
- Solde en souffrance
- Utilisation prévue des fonds
- État d'avancement du projet
- Existence d'une clause de subordination
- Type d'investisseurs ou de prêteurs qui sont des clients autorisés (p. ex., particuliers ou entités)
- Conflits d'intérêts entre les parties
- Quotité de financement élevée (p. ex., 90 % ou plus)
- Emplacement du bien visé

Processus et pratiques

Méthode de la supervision relative aux maisons de courtage hypothécaire faisant du courtage ou des opérations dans des PHSNA avec des clients autorisés

La présente méthode de supervision vise à :

- Superviser en surveillant et en évaluant les progrès et les tendances dans les PHSNA avec des clients autorisés grâce à la collecte régulière de données et en ajustant la méthode de supervision de l'ARSF fondée sur l'analyse de données;
- S'assurer que les maisons de courtage hypothécaire qui font du courtage et des opérations de PHSNA auprès des clients autorisés respectent les dispositions de la

LMCHPHAH, ses règlements et les lignes directrices applicables de l'ARSF⁶ afin de garantir le respect des objets législatifs de l'ARSF.

Données sur les PHSNA pour soutenir la surveillance par l'ARSF

Le paragraphe 29 (2) de la LMCHPHAH confère à l'ARSF des pouvoirs étendus pour demander des renseignements et des documents aux titulaires de permis. En vertu de ce pouvoir, l'ARSF exige que les maisons de courtage d'hypothèques lui remettent les données mentionnées dans le tableau 3 pour chaque PHSNA effectuée auprès de clients autorisés. À compter de la période de déclaration débutant le 1^{er} janvier 2022, l'ARSF exige la déclaration annuelle de données dans le cadre de la déclaration annuelle (DA) de la maison de courtage^{7,8}. La DA doit être déposée au plus tard le 31 mars de chaque année et refléter les données relatives à l'année civile précédente.

Bien que l'ARSF n'exige plus ce genre de données pour les opérations visant des PHSNA auprès des clients non autorisés, elle est tenue au courant des problèmes de conduite dans l'industrie grâce aux différentes pratiques d'échange de l'information mises en place avec d'autres organismes de réglementation. L'ARSF étudie l'information des autres organismes de réglementation et prend des mesures réglementaires, voire coercitives, s'il y a lieu.

Parmi les mesures coercitives ou de conformité, mentionnons par exemple l'imposition de conditions liées à un permis, sa suspension ou sa révocation, ou des procédures d'application de la loi pour demander des sanctions administratives pécuniaires.

⁶ Voir l'annexe 1 pour connaître les lignes directrices pertinentes.

⁷ Les informations sur les PHSNA étaient auparavant recueillies dans le cadre d'un rapport trimestriel distinct. Ce rapport trimestriel n'est plus exigé. Les questions du rapport trimestriel ont été intégrées dans le questionnaire de la DA.

⁸ Les données recueillies dans le cadre de la surveillance en temps réel étaient plus restrictives pour ce qui est des délais (elles devaient être déposées dans les cinq jours) et devaient être plus étoffées. L'ARSF ne recueille plus :

- La source des fonds d'investissement;
- Le nom des créanciers hypothécaires antérieurs, s'il y a lieu;
- Les détails des évaluations (p. ex., nom, titre et coordonnées de l'évaluateur, etc.);
- Les renseignements concernant le nom des emprunteurs, des promoteurs (si ceux-ci diffèrent de l'emprunteur) et des garants.

L'ARSF tient aussi compte de cette information lorsqu'elle évalue l'aptitude d'une personne à détenir un permis dans tous les secteurs que l'ARSF réglemente en général et lorsqu'elle surveille les activités réglementées par la LMCHPHAH en particulier.

Table 3 – NQSMIs with Permitted Clients – NQSMI Data

<p>Projet</p>	<p>Le montant de l'hypothèque enregistré ou engagé, le montant avancé cumulé à ce jour, l'échéance initiale et la durée restante jusqu'à la date du refinancement ou du remboursement, l'objectif⁹, l'utilisation déclarée des fonds¹⁰ au moment de leur obtention, l'étape actuelle du projet¹¹, la quotité de financement, la quotité d'acquisition, le rang de l'hypothèque, la catégorie des investisseurs hypothécaires¹², l'existence d'une clause de subordination¹³, le coût total.</p>
<p>Bien immobilier</p>	<p>Type de bien immobilier financé¹⁴, valeur marchande estimée¹⁵ du bien immobilier, emplacement du bien immobilier</p>

⁹ Par exemple, achat, refinancement, construction ou aménagement, modernisation, rénovation.

¹⁰ Par exemple, acquisition ou développement de terrains (non aménagés), prêt sur la valeur domiciliaire, coûts de construction souples ou fixes, approbations de zonage, des plans et des permis, paiement de privilèges fiscaux ou d'arriérés hypothécaires.

¹¹ Par exemple, phase préalable au zonage, zonage approuvé, phase préalable à la construction, construction en cours, etc.

¹² Par exemple, lorsque les investisseurs ont différentes priorités pour la même tranche ou hypothèque.

¹³ Par exemple, contractuelle pour l'achèvement de projets ou la force majeure due aux privilèges fiscaux, aux situations de défaut de paiement ou d'urgence.

¹⁴ Par exemple, la nue-propriété, les terrains nus, les terrains agricoles, les terrains industriels, les bâtiments existants, etc.

¹⁵ Également appelé la valeur « telle quelle » du bien immobilier dans les directives de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE).

Opérations/placements	<p>Investisseurs : Nombre total d'investisseurs, nombre de clients autorisés concernés, leur nom, le montant de leurs placements respectifs, les documents justificatifs confirmant leur statut de clients autorisés et la catégorie précise de clients autorisés¹⁶</p> <p>Emprunteurs : Catégorie d'emprunteur¹⁷</p>
Administrateur d'hypothèques	<p>Nom de l'administrateur d'hypothèques</p> <p>Y a-t-il eu des changements d'administrateur d'hypothèques? Si c'est le cas, donnez une explication.</p>
Droits	<p>Barème des droits¹⁸ décrivant les droits prévus ou réels engagés par les investisseurs et les emprunteurs</p>
Parties liées	<p>Déclarer les conflits d'intérêts réels ou potentiels inhérents à une opération associant la maison de courtage d'hypothèques, l'administrateur d'hypothèques, l'emprunteur et le promoteur.</p>

¹⁶ Les maisons de courtage doivent confirmer le statut de client autorisé de l'investisseur ou du prêteur potentiel.

¹⁷ Par exemple, l'emprunteur est-il un particulier, une société de capitaux, autre?

¹⁸ Par exemple, les droits que la maison de courtage ou les parties liées perçoivent ou qui leur sont dus.

Vérifications de conformité ciblées

À l'aide des données sur les PHSNA, d'autres données dans la DA et l'information découlant de la supervision interne, l'ARSF crée un profil de risque pour chaque maison de courtage d'hypothèques. Les maisons de courtage d'hypothèques présentant un profil de risque élevé font l'objet de mesures de supervision accrue, comme des examens de la conformité sur dossier, des vérifications sur place et des transmissions aux organismes d'application de la loi, s'il y a lieu. Les profils de risque sont déterminés en fonction du cadre de gestion des risques de l'ARSF, qui associe des facteurs de risque individuels à des valeurs de risque dont la somme constitue la cote de risque globale.

Dans le cadre des vérifications de conformité, l'ARSF examine les activités de supervision auxquelles les maisons de courtage hypothécaire soumettent leurs courtiers et agents et leurs politiques et procédures, tout en mettant l'accent sur la diligence raisonnable qu'elles manifestent pour s'assurer que les investisseurs et les prêteurs pour des PHSNA correspondent à la définition du client autorisé.

Les maisons de courtage hypothécaire sont tenues de prendre des mesures raisonnables pour confirmer le statut des clients autorisés et la catégorie de ces investisseurs et prêteurs, et notamment :

- Documenter les mesures prises pour confirmer le statut de l'investisseur ou du prêteur;
- Demander à l'investisseur ou au prêteur de leur remettre une confirmation signée de son statut de client autorisé.

Les constatations de l'examen peuvent déboucher sur des mesures de suivi de la conformité ou de coercition¹⁹, s'il y a lieu.

¹⁹ Parmi les mesures de conformité ou de coercition, mentionnons, entre autres, l'imposition de conditions liées à un permis, sa suspension ou sa révocation, ainsi que des procédures d'application de la loi pour demander des sanctions administratives pécuniaires.

Méthode de supervision relative aux maisons de courtage hypothécaire faisant du courtage ou des opérations dans d'anciens PHSNA

Comme mentionné précédemment, les anciens PHSNA sont des PHSNA auprès de clients autorisés et non autorisés que des maisons de courtage d'hypothèques ont effectués avant le 1^{er} juillet 2021. La présente méthode de supervision vise à :

- Superviser en surveillant et en évaluant le statut et la possibilité de recouvrement des anciens PHSNA au moyen d'au moins une collecte annuelle de données;
- S'assurer que les maisons de courtage d'hypothèques administrant d'anciens PHSNA se conformaient aux dispositions de la LMCHPHAH et de ses règlements, ainsi qu'aux lignes directrices applicables de l'ARSF²⁰ en vigueur avant le 1^{er} juillet 2021;
- Protéger les droits et les intérêts des investisseurs, des prêteurs et des emprunteurs de PHSNA.

Examens de conformité ciblés et orientés sur les données

Grâce à des sondages périodiques²¹, l'ARSF recueillera des données, comme celles énoncées dans le tableau 4, auprès de certaines maisons de courtage hypothécaire pour surveiller et évaluer le risque résiduel encouru par les investisseurs, les prêteurs et les emprunteurs dans les opérations concernant d'anciens PHSNA.

²⁰ Voir l'annexe 1 pour connaître les lignes directrices pertinentes.

²¹ Ces sondages destinés à recueillir des données seront effectués au moins une fois par un.

Tableau 4 – Collecte de données sur les anciens PHSNA

<p>Projet</p>	<p>Statut du projet, reliquat du prêt²², quotité d’acquisition, quotité de financement, coût total</p>
<p>Bien immobilier</p>	<p>Type de bien financé (p. ex., résidentiel, commercial, polyvalent, industriel), valeur marchande estimée (également appelée valeur « telle quelle ») et emplacement du bien immobilier</p>
<p>Opérations/placements</p>	<p>Investisseurs : nombre total d’investisseurs, type d’investisseurs (désignés ou non), leur nom, valeur de leurs placements respectifs, documents justificatifs confirmant leur statut d’investisseurs désignés et la catégorie d’investisseurs désignés précise</p> <p>Emprunteurs : Catégorie d’emprunteur (p. ex., particulier, société, etc.)</p>
<p>Courtage</p>	<p>Si l’échéance a été prolongée après la date de prorogation contractuelle, et combien de fois</p> <p>Si l’hypothèque a été payée, si les investisseurs et prêteurs ont été entièrement remboursés</p>

²² Inclure la ventilation des intérêts accumulés et impayés, des frais de retard et des autres sommes dues au moment de la déclaration.

<p>Administrateur d'hypothèques</p>	<p>Nom de l'administrateur d'hypothèques</p> <p>Y a-t-il eu des changements d'administrateur d'hypothèques? Si c'est le cas, donnez une explication.</p>
<p>Les droits</p>	<p>Barème de droits (p. ex., les droits que la maison de courtage d'hypothèques ou les parties liées perçoivent ou qui leur sont dus)</p>
<p>Parties liées</p>	<p>Conflits d'intérêts réels ou potentiels inhérents à une opération associant la maison de courtage d'hypothèques, l'administrateur d'hypothèques, l'emprunteur et le promoteur</p>
<p>Déclarations</p>	<p>Quelles déclarations ont été faites²³ et par quelle partie²⁴, lors des renouvellements ou des prolongations par exemple</p>
<p>Stratégie de sortie</p>	<p>Description du plan de remboursement pour que les investisseurs ou les prêteurs soient remboursés</p>

En se fondant sur la collecte de données sur les anciens PHSNA, la DA et l'information découlant de la supervision interne, l'ARSF crée un profil de risque pour chaque maison de courtage d'hypothèques.

²³ Par exemple, conflits d'intérêts, risques importants

²⁴ Par exemple, maison de courtage d'hypothèques, administrateur d'hypothèques

Concernant les anciens PHSNA exposant l'investisseur et le prêteur à un plus grand risque de perte reconnu, l'ARSF effectuera de nouveaux examens pour comprendre, au minimum :

- Ce que la maison de courtage d'hypothèques a divulgué aux clients des investisseurs et des prêteurs;
- Les évaluations du caractère adéquat menées sur les clients de l'investisseur et du prêteur tout au long du cycle de vie des PHSNA lorsque le financement est terminé dans différentes collectes et tranches.

Cette méthode est inspirée de la supervision qu'exerce actuellement l'ARSF sur les maisons de courtage d'hypothèques qui faisaient du courtage et des opérations visant des PHSNA avant le 1^{er} juillet 2021.

Méthode de supervision relative aux administrateurs gérant des PHSNA

La présente méthode de supervision vise à :

- S'assurer que les administrateurs d'hypothèques gérant des PHSNA respectent les dispositions de la LMCHPAH, ses règlements ainsi que les lignes directrices applicables de l'ARSF;
- Garantir la protection des intérêts des investisseurs et des prêteurs, en particulier, ceux des investisseurs ou des prêteurs qui sont des clients non autorisés.

Examens des administrateurs d'hypothèques gérant des PHSNA

La méthode de supervision de l'ARSF relative aux administrateurs d'hypothèques gérant des PHSNA met l'accent sur l'administration des PHSNA auprès de clients non autorisés.

En se fondant sur l'information provenant de la supervision interne des DA, l'ARSF crée un profil de risque pour chaque administrateur d'hypothèques. Les administrateurs d'hypothèques présentant un profil de risque élevé reconnu feront l'objet de mesures de supervision accrue, comme des examens de la conformité sur dossier, des vérifications sur place ou la transmission aux organismes d'application de la loi, s'il y a lieu. Les profils de risque sont déterminés en

fonction du cadre de gestion des risques de l'ARSF, qui attribue des facteurs de risque individuels à des valeurs de risque dont la somme constitue la cote de risque globale.

Dans le cadre des examens de conformité, l'ARSF étudiera différentes activités de l'administrateur d'hypothèques, comme :

- Les mesures prises pour s'assurer qu'il connaît l'existence de sûretés subséquentes et de changements importants dans la situation affectant l'hypothèque (voir la ligne directrice n° MB0039INT)²⁵;
- Les avis envoyés aux investisseurs et aux prêteurs²⁶;
- Les déclarations, et le calendrier des déclarations, faites à chaque investisseur et prêteur, en particulier :
 - La divulgation des rapports de l'administrateur d'hypothèques avec chaque emprunteur, conformément à l'article 19 du *Règlement de l'Ontario 189/08 – Administrateurs d'hypothèques : Normes d'exercice (Règl. de l'Ont. 189/08)*;
 - La divulgation de tout conflit d'intérêts que l'administrateur d'hypothèques ou un employé qui administre l'hypothèque peut avoir relativement à cette dernière, conformément à l'article 20 du *Règl. de l'Ont. 189/08*;
- Les procédures et mesures de contrôle pour l'exercice du pouvoir discrétionnaire²⁷;
- Les procédures et mesures de contrôle destinées à s'assurer que toute autre activité qu'il exerce en parallèle (le cas échéant) ne compromette pas son intégrité, son indépendance ou sa compétence dans l'exercice de son activité principale, conformément à l'art. 40 du *Règl. de l'Ont. 189/08*.

²⁵ Voir la ligne directrice d'interprétation de l'ARSF n° MB0039INT Administrateurs d'hypothèques – Réponse face aux perturbations des marchés ([ligne directrice n° MB0039INT](#)).

²⁶ Voir la note de bas de page 23.

²⁷ Voir la note de bas de page 23.

Les constatations de l'examen peuvent déboucher sur des mesures de suivi de la conformité ou de coercition²⁸, s'il y a lieu. Une mauvaise administration générale des PHSNA ou un comportement inapproprié identifié à l'égard d'un investisseur ou d'un prêteur dans un PHSNA peuvent également inciter l'ARSF à imposer des sanctions en vertu de la LMCHPHAH.

Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente ligne directrice est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 et sera révisée au plus tard le 1^{er} juillet 2024. La section intitulée **Données sur les PHSNA pour soutenir la supervision par l'ARSF** a été mise à jour le 27 juin 2022 pour refléter un changement dans la manière dont les données sur les PHSNA sont recueillies (au moyen de la DA au lieu du rapport trimestriel précédemment exigé).

À propos de cette ligne directrice

Le présent document est conforme au [Cadre de lignes directrices de l'ARSF](#). En tant que ligne directrice, cette méthode décrit les principes, les processus et les pratiques internes de l'ARSF concernant les mesures de supervision et l'exercice du pouvoir discrétionnaire du directeur général. Elle peut évoquer des obligations de conformité, mais elle n'en crée aucune, par elle-même.

²⁸ Parmi les mesures de conformité ou de coercition, mentionnons, entre autres, l'imposition de conditions liées à un permis, sa suspension ou sa révocation, ainsi que des procédures d'application de la loi pour demander des sanctions administratives pécuniaires.

Annexe

La présente annexe décrit l'applicabilité de la ligne directrice de l'ARSF aux opérations de PHSNA.

Applicabilité de la ligne directrice et des formulaires de l'ARSF			
10 mars 2021	<u>Déclaration des maisons de courtage hypothécaire et évaluations du caractère adéquat des placements hypothécaires syndiqués (PHS) non admissibles –mesures en raison des perturbations des marchés</u> (pour les opérations à partir du 1er juillet 2021) MB0043INT	PHSNA avec clients autorisés	Ne s'applique pas
10 mars 2021	<u>Déclaration des maisons de courtage hypothécaire et évaluations du caractère adéquat des placements hypothécaires syndiqués (PHS) non admissibles –mesures en raison des perturbations des marchés</u> (pour les opérations à avant le 1er juillet 2021) MB0040INT	Ne s'applique pas	Anciens PHSNA
12 mai 2020	<u>Administrateurs d'hypothèques – réponses face aux perturbations des marchés</u> MB0039INT	Tous les administrateurs d'hypothèques	Tous les administrateurs d'hypothèques

5 décembre 2019	<u>Versions modifiées des formulaires d'information 3.0, 3.1 et 3.2 sur les hypothèques consortiales non admissibles</u> (pour les opérations antérieures au 1er juillet 2021) MB0038INT	Ne s'applique pas	Anciens PHSNA
12 novembre 2019	<u>Méthode de supervision relative aux placements hypothécaires syndiqués à risque élevé</u> (pour les opérations antérieures au 1er juillet 2021) MB0037APP	Ne s'applique pas	Anciens PHSNA à risque élevé
26 octobre 2018	<u>Politiques et procédures – Hypothèques consortiales non admissibles</u> MB0009ORG	Ne s'applique pas	Anciens PHSNA
Entrée en vigueur le 1er juillet 2018	<u>Listes de contrôle pour les formulaires relatifs aux hypothèques consortiales non admissibles entrant en vigueur le 1er juillet 2018</u> MB0024ORG	Ne s'applique pas	Anciens PHSNA
28 juin 2018	<u>Modifications apportées aux règles des opérations hypothécaires consortiales : Les nouveaux formulaires de la CSFO sont disponibles</u> MB0008ORG	Ne s'applique pas	Anciens PHSNA

30 juin 2015	<u>Exigences en matière de promotion de placements hypothécaires syndiqués</u> MB0006ORG	PHSNA avec clients autorisés	Anciens PHSNA
28 janvier 2015	<u>Avis commun de l'ACCFM et de la CSFO concernant la vente de prêts hypothécaires syndiqués</u> MB0017ORG	PHSNA avec clients autorisés	Anciens PHSNA