

Interprétation



Date d'entrée en vigueur : 12 mai 2020

Identifiant : n° MB0039INT

Administrateurs d'hypothèques – Réponses aux perturbations du marché

Objectif

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*.

¹ 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.

Les administrateurs d'hypothèques doivent :

- aviser rapidement chaque investisseur ou prêteur de toute répercussion possible liée à la perturbation du marché sur le rendement de l'hypothèque ou du placement hypothécaire administré;
- respecter les modalités des conventions d'administration hypothécaire (les « conventions ») au moment d'exercer les pouvoirs d'administration permis dans le cadre des conventions.

Portée

La présente ligne directrice sur l'interprétation s'applique aux administrateurs d'hypothèques titulaires d'un permis en vertu de la LMCHPHAH.

Justification et contexte

Les administrateurs d'hypothèques sont soumis au Règlement de l'Ontario 189/08, Administrateurs d'hypothèques : normes d'exercice (les « normes d'exercice »), lequel établit les normes d'exercice prescrites pour tous les administrateurs d'hypothèques en Ontario.

En vertu de ces normes d'exercice, les administrateurs d'hypothèques doivent, entre autres choses, établir et mettre en œuvre des politiques et des procédures qui : (i) sont conçues pour assurer, de manière raisonnable, que l'administrateur d'hypothèques et que toute personne agissant en son nom dans le domaine de l'administration d'hypothèques se conforme aux exigences établies en vertu de la LMCHPHAH; (ii) assurent une supervision adéquate de toute personne agissant en son nom dans le domaine de l'administration d'hypothèques.

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 objets², 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 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 la viabilité d'un projet ou sur le bien immobilier sur lequel porte l'hypothèque administrée par l'administrateur hypothécaire.

Une telle perturbation du marché constituera un changement considérable dans la situation, à l'égard duquel on peut raisonnablement croire qu'elle aura un effet important sur la capacité d'un emprunteur à continuer d'effectuer les paiements de son prêt hypothécaire. Cette ligne directrice sur l'interprétation vise à fournir à l'ARSF une interprétation des obligations des administrateurs hypothèques en vertu de la LMCHPHAH et des normes d'exercice lorsque des perturbations du marché marquent un changement important exigeant que les administrateurs d'hypothèques adoptent des mesures particulières.

Interprétation

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

² Voir la *Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*, art. 3.

Cette ligne directrice sur l'interprétation précise comment l'ARSF interprète l'obligation, pour les administrateurs d'hypothèques, de respecter certaines exigences en matière de normes d'exercice au cours d'une perturbation du marché.

Obligation d'informer les investisseurs et les prêteurs

Conformément au paragraphe 18 (3) des normes d'exercice, un administrateur d'hypothèques a l'obligation d'aviser promptement chaque investisseur ou prêteur partie à une hypothèque :

- d'une sûreté subséquente grevant le bien hypothéqué ou de tout autre changement important ayant une incidence sur l'hypothèque;
- si l'emprunteur fait défaut aux termes de l'hypothèque.

Un administrateur d'hypothèques doit aviser chaque investisseur ou prêteur dès que possible s'il apprend l'existence d'une sûreté subséquente, d'un changement important dans la situation ou d'un défaut de paiement. Il ne doit pas attendre que la situation soit prise en charge ou que des solutions y soient apportées pour en aviser l'investisseur ou le prêteur.

Lorsque l'investisseur ou le prêteur est une société de placement hypothécaire (SPH), l'administrateur doit aviser et communiquer avec cette SPH.

Ces changements importants de situation sont, entre autres :

- le défaut de l'emprunteur d'effectuer les paiements hypothécaires prévus;
- l'inexécution;
- des modifications possibles à l'hypothèque (p. ex. le report de la date d'échéance d'un prêt hypothécaire);
- un report de paiements (p. ex. les paiements peuvent être différés ou capitalisés) susceptible d'avoir des répercussions importantes sur le rendement d'une hypothèque;
- 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'encontre d'un bien immobilier hypothéqué (p. ex. un privilège fiscal);
- un changement dans la valeur du bien immobilier hypothéqué et de l'investissement dans un placement hypothécaire, comme un placement hypothécaire consortial;

- un changement dans la capacité des investisseurs ou des prêteurs à rembourser avant l'échéance de l'investissement hypothécaire;
- un changement dans les politiques de remboursement.

Pour être en mesure d'aviser promptement un investisseur ou un prêteur de tout changement important à une situation pouvant affecter l'hypothèque, comme l'exige le paragraphe 18 (3) des normes d'exercice, les administrateurs d'hypothèques ont l'obligation de :

A. Se tenir informés du rendement financier de chaque hypothèque de son portefeuille et de la condition du bien hypothéqué, notamment :

- en se tenant au courant de toute situation susceptible d'influer sur la valeur d'un bien immobilier ou sur son ratio « prêt-valeur », notamment sur la capacité de l'emprunteur à obtenir un refinancement, à payer les arriérés d'impôt ou à lever une hypothèque légale de construction sur des projets immobiliers;
- en évaluant régulièrement le risque de défaut de paiement, en communiquant avec l'emprunteur dès les premiers signes de difficulté financière;
- en assurant le suivi des retards dans les versements hypothécaires et en évaluant les effets sur les répartitions pour l'investisseur ou le prêteur.

B. Aviser promptement et entièrement un investisseur ou un prêteur :

- en disposant d'un plan de communication et en l'utilisant pour la production régulière de rapports qui seront transmis à l'investisseur ou au prêteur hypothécaires concernant :
 - le rendement de leurs investissements ou celui de l'emprunteur à l'encontre de clauses d'un prêt;
 - la possible nécessité de modifier les conditions d'une hypothèque avec l'approbation de l'investisseur ou du prêteur;
 - tout changement aux politiques de paiement dans le contexte d'une perturbation du marché (p. ex. l'imposition d'une suspension temporaire des remboursements)³.

Un bon plan de communications permettra de garder l'investisseur ou le prêteur informé et de réduire la quantité d'appels entre l'administrateur d'hypothèques et l'investisseur ou le prêteur.

³ Les politiques de paiement doivent être appliquées de manière équitable pour chaque investisseur ou prêteur afin qu'aucun des deux ne subisse de préjudice.

Exercice du pouvoir discrétionnaire conformément aux conventions d'administration d'hypothèques

Le paragraphe 18 (1) des normes d'exercices précise que les administrateurs d'hypothèques ne doivent pas administrer une hypothèque pour un prêteur ou un investisseur, à moins d'avoir conclu avec ce prêteur ou cet investisseur une convention écrite relativement à l'administration de l'hypothèque. Les administrateurs d'hypothèques doivent respecter les conditions de telles conventions.

Lors d'une perturbation du marché, un emprunteur peut s'adresser à un administrateur d'hypothèques pour demander une dérogation, par exemple pour le report ou la dispense de paiement, ou une modification aux conditions du prêt hypothécaire (report de la date d'échéance, par exemple).

Lorsqu'une convention accorde à un administrateur d'hypothèques le pouvoir de modifier les conditions d'une hypothèque, l'administrateur d'hypothèques doit déterminer la nature et l'étendue de ce pouvoir discrétionnaire en vertu de la convention et documenter tout exercice de ce pouvoir discrétionnaire, en précisant les aspects sur lesquels repose sa décision. Cette documentation doit comprendre, au minimum :

- une analyse de chacune des options envisagées, précisant les avantages et les risques pour les investisseurs et les prêteurs, et un argumentaire à l'appui de l'option retenue ou recommandée;
- une stratégie pour la mise en œuvre de l'option, précisant en quoi consistera la communication avec l'investisseur ou le prêteur et comment l'investisseur ou le prêteur sera avisé.

Lorsqu'une convention n'accorde pas de pouvoir discrétionnaire à l'administrateur d'hypothèques, la demande d'un emprunteur pour modifier les modalités d'un prêt hypothécaire est considérée comme un changement important de la situation en vertu des normes d'exercice. L'administrateur d'hypothèques a alors l'obligation de communiquer promptement ce changement à l'investisseur ou au prêteur et de lui faire part des options qui s'offrent à lui. Un administrateur d'hypothèques doit obtenir une approbation préalable documentée pour tout changement aux modalités d'une hypothécaire et garder en dossier les approbations obtenues de l'investisseur ou du prêteur.

Supervision et application

Les administrateurs d'hypothèques doivent se conformer à la LMCHPHAH et à ses règlements, y compris aux normes d'exercice, 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 12 mai 2020.

La date limite à laquelle l'ARSF peut procéder à une révision de cette ligne directrice sur l'interprétation est le 1^{er} mai 2025.

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 sur l'interprétation, il établit la vision de l'ARSF à l'égard des exigences en conformité liées à son mandat prévu par la loi (c.-à-d. aux lois, règles et règlements) afin que toute non-conformité puisse entraîner des mesures de surveillance ou d'application de la loi.