

# Approche



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

**Identifiant:** n° MB0041APP

---

## **Méthode de supervision relative aux placements hypothécaires consortiaux non admissibles auprès de clients autorisés et aux anciens placements hypothécaires consortiaux non admissibles (pour les opérations antérieures au 1er juillet 2021)**

### **Objet**

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 consortiaux non admissibles (« PHCNA »)<sup>1</sup> auprès d'investisseurs ou de prêteurs qui seront des « clients autorisés » à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021;
- des opérations visant les PHCNA auprès de client autorisés et non autorisés effectuées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (les « anciens PHCNA »);
- des administrateurs de PHCNA.

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 financiers<sup>2</sup>.

## 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 PHCNA, 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 PHCNA (auprès de clients autorisés ou non autorisés);
4. administrateurs d'hypothèques qui gèrent des PHCNA (pour le compte de clients autorisés et non autorisés, que les PHCNA aient été effectués le ou après le 1<sup>er</sup> juillet 2021).

La présente ligne directrice ne s'applique pas à la supervision des hypothèques consortiales admissibles<sup>3</sup> (HCA).

## Justification et contexte

### Cadre de réglementation des PHCNA

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (« CVMO ») et l'ARSF se partageront la responsabilité des PHCNA.

Deux éléments sont essentiels pour déterminer la répartition de la surveillance des opérations visant des PHCNA :

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

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

- A. Le courtage ou la négociation de PHCNA avec les clients investisseurs/prêteurs autorisés peuvent être supervisées par l'ARSF ou la CVMO.
- B. Le courtage ou la négociation de PHCNA avec des investisseurs/prêteurs non autorisés sont principalement supervisées par la CVMO.
- C. Le courtage ou la négociation de PHCNA avec les clients investisseurs/prêteurs autorisés et non autorisés peut être supervisée conjointement par l'ARSF et la CVMO ou par la CVMO uniquement, conformément à leurs régimes réglementaires respectifs.
- D. Lorsqu'il fait le courtage ou négocie des PHCNA, 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 PHCNA comprennent :

- La modification de la partie 3 de [la règle 45-501 Ontario Prospectus and Registration Exemptions](#) pour dispenser une personne physique ou morale de l'obligation d'être inscrites à titre de courtier auprès de la CVMO lorsqu'elle effectue des opérations visant des PHCNA sur un bien situé au Canada avec des clients autorisés, si ladite personne physique ou morale est titulaire d'un permis en vertu de la LMCHPHAH.
- Introduction du paragraphe 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 PHCNA si ladite personne physique ou morale est inscrite comme courtier auprès de la CVMO aux fins du courtage d'hypothèques ou d'opérations hypothécaires visant des PHCNA. En d'autres termes, les courtiers peuvent faire le courtage ou négocier des PHCNA avec tous les types d'investisseurs. Lorsqu'ils font le courtage d'hypothèques ou des opérations hypothécaires visant des PHCNA avec des investisseurs, ils peuvent également traiter avec des emprunteurs qui sont des clients autorisés.

**Tableau 1 – Division de la surveillance réglementaire des PHCNA (à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021)**

|  |                     | Emprunteurs dans les PHCNA  |  |
|--|---------------------|---|--|
|  |                     | Client autorisé   | Client non autorisé  |
| Investisseurs/<br>prêteurs dans les<br>PHCNA | Client autorisé     | Permis de L'ARSF<br>OU<br>Inscription auprès<br>de la CVMO et<br>dispense de permis<br>de l'ARSF <sup>4</sup> | Permis de L'ARSF   |
|  | Client non autorisé | Inscription auprès<br>de la CVMO et<br>dispense de permis<br>de l'ARSF  | Inscription auprès<br>de la CVMO<br>ET<br>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 et des opérations hypothécaires visant des PHCNA 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.

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 PHCNA. Il doit également être titulaire d'un permis de l'ARSF à titre de maison de courtage. De la même manière, s'il souhaite administrer un PHCNA ou un autre type d'hypothèque, il lui faut un permis d'administrateur d'hypothèque 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'ARSF<sup>5</sup>, et plus particulièrement ceux qui consistent à :

- contribuer à la confiance du public à l'égard du secteur du courtage hypothécaire;
- surveiller et à 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 :

**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 PHCNA 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**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Risques des maisons de courtage hypothécaire :</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de courtiers, d'agents, d'emplacements</li> <li>• Antécédents en matière de conformité, y compris les plaintes reçues et les résultats des examens de la surveillance</li> <li>• Fonds de PHCNA obtenus et nombre de projets immobiliers financés</li> <li>• Lien de dépendance avec l'emprunteur dans le cadre d'un prêt hypothécaire (c.-à-d., lié à l'emprunteur/non indépendant de l'emprunteur)</li> </ul> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <b>Risques liés aux administrateurs d'hypothèques :</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Type d'hypothèques administrées</li> <li>• Type d'investisseurs ou de prêteurs dans une hypothèque</li> <li>• Type d'emprunteur dans une hypothèque</li> <li>• Lien de dépendance avec un emprunteur dans une hypothèque (c.-à-d., associé à un emprunteur, dépendant d'un emprunteur)</li> </ul>   |
| <b>Risques liés aux PHCNA :</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valeur totale de l'hypothèque (montant)</li> <li>• Solde en souffrance</li> <li>• Utilisation prévue des fonds</li> <li>• État d'avancement du projet</li> <li>• Existence d'une clause de subordination</li> <li>• Type d'investisseurs ou de prêteurs qui sont des clients autorisés (p. ex., particuliers ou entités)</li> <li>• Conflits d'intérêts entre les parties</li> <li>• Rapport prêt-valeur élevé (p. ex., 90 % plus élevé)</li> <li>• Emplacement du bien visé</li> </ul> |

## Processus et pratiques

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

La présente méthode de supervision vise à :

- superviser en surveillant et en évaluant les progrès et les tendances dans les PHCNA 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 PHCNA auprès des clients autorisés respectent les dispositions de la LMCHPHAH, ses règlements et les lignes directrices applicables de l'ARSF<sup>6</sup> afin de garantir le respect des objets législatifs de l'ARSF.

## **Rapport de données trimestriel sur les PHCNA 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 lui remettent un rapport trimestriel des renseignements mentionnés dans le tableau 3 pour chaque PHCNA effectuée auprès des clients autorisés. Ce rapport doit porter sur tout le dernier trimestre et être produit dans les dix jours ouvrables suivant la fin du trimestre.

Ce rapport trimestriel sur les données des PHCNA étaye les renseignements recueillis au moyen de la Déclaration annuelle (« DA ») et remplace la présentation de données plus détaillées<sup>7</sup> que l'ARSF exigeait auparavant dans le cadre de la surveillance en temps réel.

Bien que l'ARSF n'exige plus ce genre de rapport de données pour les opérations de PHCNA auprès des clients non autorisés, elle est tenue au courant des problèmes de conduite dans l'industrie grâce aux différentes pratiques de partage 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.

L'ARSF examine également cette information lorsqu'elle évalue le caractère adéquat d'une demande de permis ou de renouvellement de permis qu'elle délivre, et supervise les activités réglementées en application de la LMCHPHAH.



**Tableau 3 – PHCNA avec des clients autorisés – Rapport de données trimestriel sur les PHCNA**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Projet</b></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’objectif<sup>8</sup>, l’utilisation déclarée des fonds<sup>9</sup> au moment de leur obtention, l’étape actuelle du projet<sup>10</sup>, le rapport « prêt-coûts », le rapport « prêt-valeur », le rang de l’hypothèque, la catégorie des investisseurs hypothécaires<sup>11</sup>, l’existence d’une clause de subordination<sup>12</sup>, le coût total.</p> |
| <p><b>Bien immobilier</b></p>             | <p>Type de bien immobilier financé<sup>13</sup>, valeur marchande estimée<sup>14</sup> du bien immobilier, emplacement du bien immobilier</p>   |
| <p><b>Opérations/placements</b></p>       | <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 autorisés<sup>15</sup><br/>                 Emprunteurs : catégorie d’emprunteur<sup>16</sup></p>   |
| <p><b>Administrateur d’hypothèque</b></p> | <p>Nom de l’administrateur d’hypothèque<br/>                 Y a-t-il eu des changements d’administrateur d’hypothèque? Si c’est le cas, donnez une explication.</p>  |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Droits</b>        | Barème <sup>17</sup> des droits décrivant les droits prévus ou réels engagés par les investisseurs et les emprunteurs  |
| <b>Parties liées</b> | Déclarer les conflits d'intérêts réels ou potentiels inhérents à une opération associant la maison de courtage hypothécaire, l'administrateur de l'hypothèque, l'emprunteur et le promoteur. |

### Vérifications de conformité ciblées

En se fondant sur le rapport de données trimestriel sur les PHCNA, la DA et l'information découlant de la supervision interne, l'ARSF crée un profil de risque pour chaque maison de courtage hypothécaire. Les maisons de courtage hypothécaire 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, le cas échéant. 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 PHCNA 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 :

Les constatations de l'examen peuvent déboucher sur des mesures de suivi de la conformité ou de coercition, s'il y a lieu. Méthode de supervision relative aux maisons de courtage

hypothécaire faisant du courtage ou des opérations dans d'anciens PHCNA Comme mentionné précédemment, les anciens PHCNA sont des PHCNA auprès de clients autorisés et non autorisés que des maisons de courtage ont effectués avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021. La présente méthode de supervision vise à :

- 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 coercition<sup>18</sup>, s'il y a lieu.

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

Comme mentionné précédemment, les anciens PHCNA sont des PHCNA auprès de clients autorisés et non autorisés que des maisons de courtage ont effectués avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021. La présente méthode de supervision vise à :

- superviser en surveillant et en évaluant le statut et la possibilité de recouvrement des anciens PHCNA au moyen d'au moins une collecte annuelle de données;
- s'assurer que les maisons de courtage hypothécaire administrant d'anciens PHCNA se conformaient aux dispositions de la LMCHPHAH et de ses règlements, ainsi qu'aux lignes directrices applicables de l'ARSF<sup>19</sup> en vigueur avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021;
- protéger les droits et les intérêts des investisseurs, des prêteurs et des emprunteurs de PHCNA.

### **Examens de conformité ciblés et orientés sur les données**

Grâce à des sondages périodiques<sup>20</sup>, 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 PHCNA.

**Tableau 4 – Collecte de données sur les anciens PHCNA**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Projet</b>                | Statut du projet, reliquat du prêt <sup>21</sup> , rapport prêt-coût, rapport prêt-valeur, coût total   |
| <b>Bien immobilier</b>       | Type de bien financé (p. ex., résidentiel, commercial, polyvalent, industriel), valeur marchande estimée (également appelée valeur « telle quelle ») et emplacement du bien immobilier  |
| <b>Opérations/placements</b> | 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<br>Emprunteurs : catégorie d'emprunteur (c.-à-d. particulier, entité, etc.) |
| <b>Hypothèque</b>            | Si l'échéance a été prolongée après la date de prorogation contractuelle, et combien de fois<br>Si l'hypothèque a été payée, si les investisseurs et prêteurs ont été entièrement remboursés  |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Administrateur d'hypothèque</b> | Nom de l'administrateur d'hypothèques<br>Y a-t-il eu un changement d'administrateur des hypothèques? Si oui, donnez des explications.  |
| <b>Droits</b>                      | Barème de droits(p. ex., les droits que la maison de courtage hypothécaire ou les parties liées perçoivent ou qui leur sont dus)   |
| <b>Parties liées</b>               | Conflits d'intérêts réels ou potentiels inhérents à une opération associant la maison de courtage hypothécaire, l'administrateur de l'hypothèque, l'emprunteur et le promoteur |
| <b>Déclarations</b>                | Quelles déclarations ont été faites <sup>22</sup> et par quelle partie <sup>23</sup> , lors des renouvellements ou des prolongations par exemple                               |
| <b>Stratégie de sortie</b>         | Description du plan de remboursement pour que les investisseurs ou les prêteurs soient remboursés  |

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

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

- ce que la maison de courtage hypothécaire 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 PHCNA 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 hypothécaire qui faisaient du courtage et des opérations de PHCNA avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

### **Méthode de supervision relative aux administrateurs gérant des PHCNA**

La présente méthode de supervision vise à :

- s'assurer que les administrateurs d'hypothèques gérant des PHCNA respectent les dispositions de la LMCHPHAH, 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 PHCNA**

La méthode de supervision de l'ARSF relative aux administrateurs d'hypothèques gérant des PHCNA met l'accent sur l'administration des PHCNA 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 au 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 no MB0039INT)<sup>24</sup>;
- les avis envoyés aux investisseurs et aux prêteurs<sup>25</sup>;
- 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 discrétionnaire<sup>26</sup>;
- 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.

Les constatations de l'examen peuvent déboucher sur des mesures de suivi de la conformité ou de coercition<sup>27</sup>, s'il y a lieu. Une mauvaise administration générale des PHCNA ou un comportement inapproprié identifié à l'égard d'un investisseur ou d'un prêteur dans un PHCNA 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 entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et sera révisée au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

## 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.

## Annexe

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

### Applicabilité de la ligne directrice et des formulaires de l'ARSF

|              |  |                              |                   |
|--------------|--|------------------------------|-------------------|
| 10 mars 2021 | <p><a href="#"><u>Déclaration des maisons de courtage hypothécaire et évaluations du caractère adéquat des placements hypothécaires consortiaux (PHC) non admissibles –mesures en raison des perturbations des marchés</u></a> (pour les opérations à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021)<br/>MB0043INT</p> | PHCNA avec clients autorisés | Ne s'applique pas |
|--------------|--|------------------------------|-------------------|



## Applicabilité de la ligne directrice et des formulaires de l'ARSF

|              |   |  |  |
|--------------|---|--|--|
| 10 mars 2021 | <p><a href="#"><u>Déclaration des maisons de courtage hypothécaire et évaluations du caractère adéquat des placements hypothécaires consortiaux (PHC) non admissibles –mesures en raison des perturbations des marchés</u></a> (pour les opérations à avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021)<br/>MB0040INT</p> | Ne s'applique pas                      | Anciens PHCNA                          |
| 12 mai 2020  | <p><a href="#"><u>Administrateurs d'hypothèques – réponses face aux perturbations des marchés</u></a><br/>MB0039INT</p>   | Tous les administrateurs d'hypothèques | Tous les administrateurs d'hypothèques |

## Applicabilité de la ligne directrice et des formulaires de l'ARSF

|                  |   |                   |                              |
|------------------|---|-------------------|------------------------------|
| 5 décembre 2019  | <p><a href="#">Versions modifiées des formulaires d'information 3.0, 3.1 et 3.2 sur les hypothèques consortiales non admissibles</a> (pour les opérations antérieures au 1<sup>er</sup> juillet 2021)<br/>MB0038INT</p> | Ne s'applique pas | Anciens PHCNA                |
| 12 novembre 2019 | <p><a href="#">Méthode de supervision relative aux placements hypothécaires consortiaux à risque élevé</a> (pour les opérations antérieures au 1<sup>er</sup> juillet 2021)<br/>MB0037APP</p>                           | Ne s'applique pas | Anciens PHCNA à risque élevé |

## Applicabilité de la ligne directrice et des formulaires de l'ARSF

|                 |   |                   |               |
|-----------------|---|-------------------|---------------|
| 26 octobre 2018 | <a href="#"><u>Politiques et procédures – Hypothèques consortiales non admissibles</u></a><br>MB0009ORG | Ne s'applique pas | Anciens PHCNA |
|-----------------|---|-------------------|---------------|

|   |   |                   |               |
|---|---|-------------------|---------------|
| Entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> juillet 2018 | <a href="#"><u>Listes de contrôle pour les formulaires relatifs aux hypothèques consortiales non admissibles entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2018</u></a><br>MB0024ORG | Ne s'applique pas | Anciens PHCNA |
|---|---|-------------------|---------------|

## Applicabilité de la ligne directrice et des formulaires de l'ARSF

|              |  |                              |               |
|--------------|--|------------------------------|---------------|
| 28 juin 2018 | <p><a href="#">Modifications apportées aux règles des opérations hypothécaires consortiales</a> : Les nouveaux formulaires de la CSFO sont disponibles<br/>MB0008ORG</p> | Ne s'applique pas            | Anciens PHCNA |
| 30 juin 2015 | <p><a href="#">Exigences en matière de promotion de placements hypothécaires consortiaux</a><br/>MB0006ORG</p>   | PHCNA avec clients autorisés | Anciens PHCNA |

## Applicabilité de la ligne directrice et des formulaires de l'ARSF

|                 |  |                              |               |
|-----------------|--|------------------------------|---------------|
| 21 janvier 2015 | <a href="#">Avis commun de l'ACCFM et de la CSFO concernant la vente de prêts hypothécaires syndiqués</a><br>MB0017ORG | PHCNA avec clients autorisés | Anciens PHCNA |
|-----------------|--|------------------------------|---------------|

**Date d'entrée en vigueur :** Le 1<sup>er</sup> juillet 2021

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

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

[3] Voir la note de bas de page 1.

[4] See section 14.1 of Ontario Regulation 407/07.

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

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

[7] Ces données ainsi collectées étaient plus restrictives en termes de délais (elles devaient être déposées dans les cinq jours) et devaient être plus étoffées. L'ARSF ne collecte plus :

- la source des fonds d'investissement;
- le nom des créanciers hypothécaires antérieurs, s'il y a lieu;
- les détails des évaluations (c.-à-d. 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.

[8] Par exemple, achat, refinancement, construction ou aménagement, modernisation, rénovation.

[9] 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.

[10] Par exemple, phase préalable au zonage, zonage approuvé, phase préalable à la construction, construction en cours, etc.

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

[12] 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.

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

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

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

[16] Par exemple, l'emprunteur est-il un particulier, une société de capitaux?

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

[18] 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.

[19] Voir l'annexe 1 pour connaître les lignes directrices pertinentes.

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

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

[22] Par exemple, conflits d'intérêts, risques importants

[23] Par exemple, maison de courtage hypothécaire, administrateur d'hypothèque

[24] Voir la ligne directrice d'interprétation de l'ARSF no MB0039INT Administrateurs d'hypothèques – Réponse face aux perturbations des marchés ([ligne directrice no MB0039INT](#)).

[25] Voir la note de bas de page 23.

[26] Voir la note de bas de page 23.

[27] 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.