

# Interprétation



**Date d'entrée en vigueur :** [à déterminer]

**Identifiant :** N° MB0046INT

## Dispense de permis pour un client autorisé qui n'est pas une personne physique

La présente ligne directrice d'interprétation reflète l'interprétation de l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) de la dispense de permis pour les clients autorisés<sup>1</sup> qui ne sont pas des personnes physiques, entrée en vigueur le à déterminer, en vertu du paragraphe 10.1 du [Règlement 407/07 pris en application de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques \(la « Loi »\)](#).

### Portée

La présente ligne directrice s'applique à un client autorisé qui n'est pas un particulier (« client autorisé qui n'est pas une personne physique »), comme interprétée dans la ligne directrice :

- Lorsqu'une personne ou une entité est par ailleurs assujettie aux exigences de l'article 2 ou 3 de la Loi d'avoir un permis de courtier pour faire le courtage d'hypothèques ou effectuer des opérations hypothécaires, mais en est dispensée en vertu du paragraphe 6(7) de la Loi lorsqu'elle fait le courtage d'hypothèques ou effectue des opérations hypothécaires exclusivement avec d'autres clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques;

---

<sup>1</sup> L'expression « client autorisé » est définie à l'article 1 du [Règlement de l'Ontario 188/08 – Maisons de courtage : Normes d'exercice \(Règl. de l'Ont. 188/08\)](#). Cette section du Règl. de l'Ont. 188/08 stipule que le terme a le même sens que celui du paragraphe 1.1 du Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites.

- Lorsqu'une personne ou une entité est par ailleurs assujettie aux exigences de l'article 4 de la Loi concernant l'obtention d'un permis de maison de courtage pour exercer l'activité de prêteur hypothécaire, mais en est dispensée en vertu du paragraphe 6(7) de la Loi si les prêts sont consentis exclusivement à des emprunteurs qui sont des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques.

Ces personnes ou entités peuvent être des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques dont l'activité principale n'est pas le courtage d'hypothèques, mais qui ont créé une maison de courtage pour effectuer des opérations de courtage d'hypothèques en leur nom ou au nom d'une partie liée, ainsi que des prêteurs hypothécaires qui utilisent une maison de courtage d'hypothèques pour consentir ou émettre des prêts hypothécaires.

## Justification et contexte

### **Allègement des lourdeurs administratives pour les clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques**

Le rapport de 2019 sur l'examen de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (le « rapport ») a recommandé que le ministère des Finances « collabore avec l'ARSF à l'élaboration et à la proposition d'amendements à la Loi qui réduiraient le fardeau réglementaire à l'égard d'opérations hypothécaires commerciales entre des entités averties<sup>2</sup> comme de grandes sociétés et institutions financières ».

Les opérations hypothécaires entre des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques n'impliquent pas des consommateurs. En tant que tel, le risque de préjudice pour ceux-ci est limité, réduisant ainsi la nécessité pour l'ARSF de superviser de telles opérations; tout préjudice ou toute inconduite potentiel peuvent être gérés efficacement par lesdits clients autorisés eux-mêmes.

Les règlements sur les normes d'exercice en vertu de la Loi contribuent à assurer la protection des consommateurs. Les clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques ne s'appuient pas uniquement, pour la plupart, sur la Loi et les normes d'exercice pour gérer les opérations entre eux. En pratique, les litiges entre ces clients autorisés sont généralement réglés dans le cadre du régime des litiges civils.

Les clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques sont censés posséder une expérience et des connaissances importantes en matière financière, y compris dans les investissements, et disposer de ressources financières considérables pour maîtriser les risques associés aux opérations d'investissement liées aux prêts hypothécaires.

---

<sup>2</sup> L'ARSF assimile les entités averties à des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques.

Grâce à cette dispense de permis, l'ARSF est en mesure de concentrer ses ressources sur la conduite des titulaires de permis qui fournissent des services d'agent ou de courtier en hypothèques à des consommateurs individuels.

## **Mandat de l'ARSF**

En surveillant et en réglementant le secteur du courtage et de l'administration hypothécaires, l'ARSF est tenue d'administrer et d'appliquer la Loi et ses règlements. Ce faisant, l'ARSF est guidée par ses objectifs législatifs qui, aux fins des présentes directrices, sont les suivants :

- contribuer à la confiance du public à l'égard du secteur du courtage hypothécaire;
- protéger les droits et intérêts des consommateurs;
- favoriser le développement d'un secteur solide, durable, concurrentiel et novateur;
- prévenir toute conduite, pratique et activité trompeuse ou frauduleuse de la part du secteur du courtage d'hypothèques;
- surveiller et évaluer les progrès et les tendances dans le secteur du courtage d'hypothèques.

# Interprétation

En vertu de la Loi, toute personne ou entité qui souhaite faire le courtage d'hypothèques, effectuer des opérations hypothécaires ou exercer l'activité de prêteur hypothécaire doit être titulaire d'un permis de maison de courtage délivré par l'ARSF ou être dispensée d'un tel permis<sup>3</sup>.

Le paragraphe 10.1 du Règlement de l'Ontario 407/07 prévoit une dispense de permis (la « dispense ») pour les personnes ou les entités qui sont des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques et qui, selon le cas :

- Font le courtage d'hypothèques ou effectuent des opérations hypothécaires exclusivement pour leur propre compte ou pour le compte de clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques, conformément à l'alinéa 10.1(2) du Règlement;
- Exercent l'activité de prêteur hypothécaire consentant des prêts exclusivement à des emprunteurs qui sont des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques, conformément à l'alinéa 10.1(5) du Règlement.

Le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites (le « Règlement 31-103 »), rédigé en conformité avec la législation sur les valeurs mobilières, définit le terme « client autorisé ».

L'ARSF, au moyen de la présente ligne directrice, donne son interprétation du terme « client autorisé qui n'est pas une personne physique » et des exemples de types d'opérations que de tels clients autorisés peuvent effectuer en vertu de la dispense.

Les clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques qui souhaitent obtenir des précisions sur le champ d'application de la dispense peuvent contacter l'ARSF aux coordonnées suivantes :

## **Approbation des permis**

### **Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF)**

Téléphone : 416 250-7250

Adresse électronique : [licensingapprovals@fsrao.ca](mailto:licensingapprovals@fsrao.ca)

25, av. Sheppard Ouest

Bureau 100

Toronto (Ontario)

M2N 6S6

---

<sup>3</sup> *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, par. 2(2), 3(2), 4(2).

## Interprétation de la notion de client autorisé qui n'est pas une personne physique

La dispense vise à autoriser les parties averties qui ne sont pas des personnes physiques de prêter à d'autres parties averties qui ne sont pas des personnes physiques, ou de faire le courtage d'hypothèques ou d'effectuer des opérations hypothécaires avec elles.

Pour déterminer si une entité qui n'est pas une personne physique est une partie avertie, l'ARSF s'appuiera généralement sur le Règlement 31-103 qui fournit une définition de client autorisé pour les particuliers (voir l'annexe à titre de référence), qui, dans la catégorie o, renvoie à la propriété véritable d'actifs financiers ayant une valeur de réalisation globale avant impôt, mais déduction faite des passifs correspondants, de plus de 5 000 000 \$.

En conséquence, l'interprétation de l'ARSF de la notion de client autorisé qui n'est pas une personne physique comprend généralement les institutions financières, les régimes de retraite réglementés, les gouvernements ou les organismes gouvernementaux, les courtiers ou les conseillers enregistrés sous le régime des valeurs mobilières et les sociétés à valeur nette élevée (actif net d'au moins 25 000 000 \$).

Les clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques peuvent être des instruments de placement hypothécaire (IPH) dont : a) les parts ne sont vendues qu'à des clients autorisés investisseurs; b) la distribution des parts est soumise à un autre régime réglementaire, comme la *Loi sur les valeurs mobilières*.

Toute entité qui souhaite déterminer si elle répond à l'intention de ce qui constitue un client autorisé qui n'est pas une personne physique ferait bien de se reporter au Règlement 31-103, qui n'est pas censé être exhaustif ou définitif.

## Exemples d'opérations pouvant être effectuées par des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques

Entre autres opérations pouvant être effectuées entre des clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques en vertu de la dispense, citons :

- Opérations hypothécaires effectuées sur des maisons unifamiliales assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vertu du programme de la *Loi nationale sur l'habitation* (la « LNH ») et d'hypothèques commerciales de la SCHL (c.-à-d. couvertes en vertu des critères de souscription d'hypothèques de la SCHL par des prêteurs agréés) à des fins de gestion de trésorerie;
- Opérations hypothécaires effectuées par un conseiller inscrit en vertu de la *Loi sur les valeurs mobilières* et agissant pour le compte de comptes gérés;
- Négociation de billets garantis par une hypothèque (c.-à-d. lorsqu'un billet représente un intérêt dans un fragment/une tranche d'une hypothèque assorti d'un rang/priorité particulier);
- Vente d'un regroupement de prêts hypothécaires résidentiels ou commerciaux;

- Financement consortial de prêts hypothécaires résidentiels ou commerciaux par des investisseurs/prêteurs institutionnels.

Les clients autorisés qui ne sont pas des personnes physiques peuvent devoir s'inscrire auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario s'ils effectuent une opération visant l'hypothèque consortiale non admissible en l'absence d'un permis de l'ARSF, comme lorsqu'ils profitent de la dispense.

## Conformité

Un client autorisé qui n'est pas une personne physique qui fait le courtage d'hypothèques, effectue des opérations hypothécaires ou exerce l'activité de prêteur hypothécaire vis-à-vis de consommateurs individuels, que de tels consommateurs soient ou non des clients autorisés, doit être titulaire d'un permis de maison de courtage hypothécaire délivré par l'ARSF en vertu de la Loi. Les opérations supervisées par une maison de courtage titulaire d'un permis offrent une protection aux consommateurs individuels.

Si l'ARSF soupçonne qu'une activité n'est pas autorisée, elle a le pouvoir de prendre les mesures suivantes :

- Demander et/ou effectuer des **enquêtes et mener des examens** sur les affaires et activités de la personne ou de l'entité en question.
- Demander aux tribunaux **d'ordonner l'inspection**<sup>4</sup> des locaux de la personne ou de l'entité en question.
- Émettre une **ordonnance d'assignation**<sup>5</sup> pour produire des informations sous serment dans le but de déterminer si une personne ou une entité se conforme à une exigence établie en vertu de la Loi.
- Délivrer une **ordonnance de conformité**<sup>6</sup> à une personne ou à une entité pour qu'elle cesse de commettre un acte ou de poursuivre une ligne de conduite ou qu'elle prenne les mesures qui s'imposent pour remédier à une infraction à la Loi.
- Délivrer une **ordonnance de gel des avoirs**<sup>7</sup> à une personne ou une entité qui a enfreint une ordonnance de conformité.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, par. 30(2), art. 31

<sup>5</sup> *Ibid.*, par. 34(1). Une telle ordonnance diffère des demandes d'information par correspondance directe avec un titulaire de permis ou une personne ou entité non titulaire de permis en vertu des art. 29 et 30.

<sup>6</sup> *Ibid.*, par. 35(2), par. 35(3)

<sup>7</sup> *Ibid.*, art. 36

- Imposer une **sanction administrative pécuniaire**<sup>8</sup> pour promouvoir la conformité à la Loi ou empêcher une personne ou une entité de tirer un avantage économique, direct ou indirect, de la violation des exigences de la Loi ou du défaut de s'y conformer.

## Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente ligne directrice entre en vigueur le **[à déterminer]** et fera l'objet d'une révision au plus tard le **[à déterminer]**.

## 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.

## Annexes et références

Définition de « client autorisé » conformément à l'[article 1.1 Définitions des expressions utilisées dans le présent règlement](#) du Règlement 31-103.

Dans le présent règlement, on entend par « client autorisé » les entités suivantes :

- a) une institution financière canadienne ou une banque de l'annexe III;
- b) la Banque de développement du Canada constituée en vertu de la *Loi sur la Banque de développement du Canada* (L.C. 1995, c. 28);
- c) la filiale d'une personne visée au paragraphe a ou b, dans la mesure où celle-ci a la propriété de tous les titres avec droit de vote de la filiale, à l'exception de ceux dont les administrateurs de la filiale doivent, en vertu de la loi, avoir la propriété;
- d) une personne inscrite en vertu de la législation en valeurs mobilières d'un territoire du Canada à titre de courtier, de courtier en épargne collective ou de courtier sur le marché dispensé;

---

<sup>8</sup> *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, par. 38(1).

- e) une caisse de retraite réglementée soit par le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada, soit par une commission des régimes de retraite ou une autorité de réglementation similaire d'un territoire du Canada, ou une filiale en propriété exclusive d'une telle caisse de retraite;
- f) une entité constituée dans un territoire étranger qui est analogue à celles visées aux paragraphes a à e;
- g) le gouvernement du Canada ou d'un territoire du Canada, ou une société d'État, un organisme public ou une entité en propriété exclusive du gouvernement du Canada ou d'un territoire du Canada;
- h) tout gouvernement national, fédéral, d'un État, d'une province, d'un territoire ou toute administration municipale d'un pays étranger ou dans un pays étranger, ou tout organisme d'un tel gouvernement ou d'une telle administration;
- i) une municipalité, un office ou une commission publics au Canada et une communauté métropolitaine, une commission scolaire, le Comité de gestion de la taxe scolaire de l'Île de Montréal ou une régie intermunicipale au Québec;
- j) une société de fiducie inscrite ou autorisée à exercer son activité, en vertu de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (L.C. 1991, c. 45) ou d'une loi équivalente dans un territoire du Canada ou dans un territoire étranger, et agissant pour un compte géré par elle;
- k) une personne agissant pour un compte géré par elle si elle est inscrite ou autorisée à exercer l'activité de conseiller ou l'équivalent en vertu de la législation en valeurs mobilières d'un territoire du Canada ou d'un territoire étranger;
- l) un fonds d'investissement qui remplit au moins l'une des conditions suivantes :
  - i. il est géré par une personne qui est inscrite à titre de gestionnaire de fonds d'investissement en vertu de la législation en valeurs mobilières d'un territoire du Canada;
  - ii. il est conseillé par une personne autorisée à agir comme conseiller en vertu de la législation en valeurs mobilières d'un territoire du Canada;
- m) par rapport à un courtier, un organisme de bienfaisance enregistré en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. 1985, c. 1) qui, à l'égard des titres faisant l'objet de l'opération visée, obtient des conseils d'un conseiller en matière d'admissibilité, au sens de l'article 1.1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), ou d'un conseiller inscrit en vertu de la législation en valeurs mobilières du territoire de cet organisme;



- n) par rapport à un conseiller, un organisme de bienfaisance enregistré en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* qui, à l'égard des titres faisant l'objet de l'opération visée, est conseillé par un conseiller en matière d'admissibilité, au sens de l'article 1.1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus, ou un conseiller inscrit en vertu de la législation en valeurs mobilières du territoire de cet organisme;
- o) une personne physique qui a la propriété véritable d'actifs financiers, au sens de l'article 1.1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus, ayant une valeur de réalisation globale avant impôt, mais déduction faite des passifs correspondants, de plus de 5 000 000 \$;<sup>9</sup>
- p) une personne dont une ou plusieurs personnes physiques visées au paragraphe o ont la propriété véritable exclusive, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une fiducie dont le fiduciaire est une société de fiducie inscrite ou autorisée à exercer son activité, en vertu de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* ou d'une loi équivalente dans un territoire du Canada ou dans un territoire étranger;
- q) une personne, à l'exclusion d'une personne physique ou d'un fonds d'investissement, dont l'actif net totalise au moins 25 000 000 \$ selon ses derniers états financiers;
- r) une personne qui ne place au Canada des titres émis par elle qu'auprès des personnes visées aux paragraphes a à q.

---

<sup>9</sup> Les clients autorisés appartenant à la catégorie o ne sont pas admissibles à une dispense de permis.