
Foire aux questions concernant le formulaire 3.2.1

FAQ sur le Formulaire 3.2.1 Information supplémentaire et méthode de supervision pour les petits investisseurs concernant les hypothèques consortiales à risque élevé

1) Quand dois-je commencer à utiliser le nouveau formulaire d'information 3.2.1?

Le Formulaire 3.2.1 entre en vigueur le 12 novembre 2019.

2) Qui doit remplir le Formulaire 3.2.1?

Le courtier en hypothèques doit remplir le Formulaire 3.2.1 pour chaque investisseur qui ne fait pas partie de la **catégorie d'investisseurs désignés** et qui envisage d'investir ou qui investit déjà dans une hypothèque consortiale à risque élevé.

Les catégories d'investisseurs désignés possèdent habituellement des connaissances et de l'expérience en investissements complexes et comprennent les catégories de particuliers ayant un revenu net avant impôt et des actifs financiers nets au-dessus d'une limite établie. Ces catégories sont définies à l'article 2 du [Règlement de l'Ontario 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*, L.O. 2006, c. 29.

L'ARSF exige que les courtiers en hypothèques présentent le Formulaire 3.2.1 aux petits investisseurs concernés par des opérations visant une hypothèque consortiale à risque





élevé et comportant un ou plusieurs des facteurs de risque suivants :

- **Ratio prêt-valeur élevé** : les opérations dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 100 % comportent un risque que la valeur de la sûreté ne suffise pas à couvrir l'hypothèque consortiale si le projet de placement tourne mal.
- **Subordination** : la priorité ou l'ordre de remboursement de l'hypothèque consortiale peut être abaissé à un rang inférieur (p. ex. subordonnée) relativement à une autre dette.
- **Conflits d'intérêts** : dans le cadre d'opérations où l'emprunteur ou le promoteur est lié à l'administrateur d'hypothèques, il existe un risque que l'administrateur ne soit pas indépendant et favorise les intérêts de l'emprunteur ou du promoteur avant ceux des investisseurs.

L'investisseur doit passer en revue le Formulaire 3.2.1 et en accuser réception en apposant ses initiales et en signant le formulaire, conformément aux instructions. Il est fortement recommandé que l'investisseur obtienne un avis juridique indépendant pertinent lorsqu'il remplit le Formulaire 3.2.1.

Le courtier doit également signer le Formulaire 3.2.1, confirmant qu'il a présenté le Formulaire à l'investisseur. Le Formulaire 3.2.1 doit être dûment rempli avant que l'investisseur ne contracte effectivement une hypothèque consortiale qui pourrait être une transaction à risque élevé.

Le Formulaire 3.2.1 doit être dûment rempli, de même que tous les autres formulaires requis pour une hypothèque consortiale qui sont entrés en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

3) À quelle fréquence doit-on remplir le Formulaire 3.2.1?

La maison de courtage d'hypothèques doit remplir le Formulaire 3.2.1 pour chaque investisseur qui ne fait pas partie de la catégorie désignée et qui envisage d'investir ou qui investit déjà dans une hypothèque consortiale à risque élevé pouvant comporter un ou plusieurs des trois facteurs de risque.

4) Dans quelles circonstances une maison de courtage d'hypothèques n'est-elle pas tenue de remplir le Formulaire 3.2.1





Une maison de courtage d'hypothèques n'est pas tenue de remplir le Formulaire 3.2.1 lorsqu'elle traite avec une catégorie d'investisseurs désignés ou lorsque l'opération ne comporte aucun des trois facteurs de risque

5) La maison de courtage d'hypothèques doit-elle présenter à l'ARSF une copie du Formulaire d'information 3.2.1 remis à chaque investisseur potentiel ou réel?

Non. La maison de courtage ne doit présenter le Formulaire 3.2.1 à l'ARSF que pour le premier investisseur potentiel ou réel dans une hypothèque consortiale à risque élevé.

Il n'est pas nécessaire de présenter le Formulaire à l'ARSF pour chaque investisseur potentiel ou réel suivant dans la même hypothèque consortiale.

Le Formulaire peut être envoyé par voie électronique à SMI@fsrao.ca.

Filing of the form with FSRA is not required for each subsequent potential or actual investor in the syndicated mortgage.

6) Dois-je payer les droits de 200 \$ au moment du dépôt du Formulaire 3.2.1 à l'ARSF?

Il n'est pas nécessaire de verser un montant supplémentaire de 200 \$ au moment du dépôt du Formulaire 3.2.1 si ces droits ont déjà été payés au dépôt du Formulaire 3.2 relativement à la même hypothèque consortiale.

À compter du 8 juin 2019, la [Règle 2019-001 de l'ARSF](#) (« Cotisations et droits ») exige que les maisons de courtage d'hypothèques :

- déposent devant l'ARSF le formulaire d'information pour l'investisseur 3.2 au plus tard cinq (5) jours après l'avoir remis au **premier** investisseur potentiel ou réel dans une hypothèque consortiale non admissible;
- versent des [droits](#) de 200 \$ pour couvrir les frais de l'ARSF.

Le dépôt du Formulaire d'information 3.2 et le paiement des droits de 200 \$ sont requis pour **chaque hypothèque consortiale non admissible**. Lorsqu'il est établi qu'une





hypothèque consortiale non admissible comporte des risques élevés, la maison de courtage pourrait en fin de compte présenter à l'ARSF les Formulaires 3.2.1 et 3.2 parallèlement au paiement des droits de 200 \$.

Les droits sont payables par chèque à l'ordre de l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers ou ARSF.

L'ensemble des formulaires et des documents applicables, le cas échéant, doit être envoyé à l'adresse SMI@fsrao.ca.

Une copie numérisée du chèque doit être jointe à l'envoi électronique du Formulaire 3.2 avant l'envoi du chèque par la poste à l'attention de l'ARSF à l'adresse suivante :

Autorité ontarienne de réglementation des services financiers
Surveillance des pratiques de l'industrie
5160, rue Yonge, 16^e étage
Toronto (Ontario) M2N 6L9

Veuillez noter que le dossier déposé ne sera considéré comme étant complet **QU'UNE FOIS REÇU** par la poste le chèque s'y rattachant.

7) Quelles parties l'ARSF a-t-elle consultées pour élaborer le formulaire?

Les principaux intervenants (p. ex. les associations sectorielles) et le public ont eu l'occasion de présenter par écrit des commentaires sur le document de consultation de l'ARSF intitulé [Méthode de supervision proposée pour les placements hypothécaires consortiaux à risque élevé](#), qui était accessible sur le site Web de l'ARSF du 7 août au 6 septembre 2019.

L'ARSF a demandé aux intervenants de faire part de leurs commentaires sur la méthode de supervision proposée et sur le Formulaire d'information supplémentaire 3.2.1. Les mémoires présentés par les intervenants et un [résumé de leurs commentaires ou de la rétroaction](#) reçue sont publiés sur le site Web de l'ARSF

8) Pourquoi l'ARSF a-t-elle créé le Formulaire 3.2.1, et de quelle façon l'information collectée au moyen de ce formulaire étaiera-t-elle sa méthode





supervision?

L'ARSF souhaitait favoriser parmi les investisseurs une meilleure connaissance du caractère potentiellement très risqué des placements hypothécaires consortiaux et la compréhension de ces risques avant qu'ils ne décident d'investir dans de tels produits.

Le dépôt du Formulaire 3.2.1 auprès de l'ARSF permettra à cette dernière d'évaluer rapidement et en temps réel le niveau de risque des hypothèques consortiales, de repérer les opérations à risque élevé et de prendre des mesures au besoin. Ces mesures peuvent comprendre la suspension ou la révocation du permis de courtage, ou l'imposition de sanctions administratives pécuniaires si l'information ou les formulaires requis ne sont pas fournis en temps opportun, ou si les opérations en question contreviennent d'une autre façon à la législation applicable.

La collecte de données en temps réel au moyen des formulaires d'information déposés donnera à l'ARSF une meilleure compréhension de l'ensemble du marché des hypothèques consortiales et du rôle des opérations à risque élevé.

Cette initiative accroît la confiance dans le marché des hypothèques consortiales en déterminant clairement les opérations à risque élevé.

9) Que dois-je faire si j'ai une question concernant le Formulaire 3.2.1 ou des opérations visant des hypothèques consortiales non admissibles?

Les courtiers en hypothèques devraient se renseigner auprès de leur courtier principal.

Les investisseurs et les prêteurs peuvent demander de l'aide à leur maison de courtage d'hypothèques ou demander des conseils juridiques indépendants pour améliorer leur placement.

Toutes les parties peuvent aussi s'[adresser à l'ARSF](#)

10) À quelles mesures pourrait s'exposer une maison de courtage d'hypothèques qui ne présenterait pas à l'ARSF le Formulaire 3.2.1 tel qu'exigé et dans les délais impartis ou qui ne remplirait pas le formulaire correctement?





L'omission de présenter le Formulaire ou la présentation d'un formulaire incomplet, modifié ou non signé pourrait mener à l'imposition par l'ARSF d'une mesure disciplinaire à l'encontre de la maison de courtage et de son courtier principal, ainsi que du courtier en hypothèques ou de l'agent qui a vendu le placement.

