

---

# Foire aux questions concernant les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2

## Foire aux questions concernant les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 Versions modifiées des formulaires d'information sur les hypothèques consortiales non admissibles

Ce que vous trouverez sur cette page :

- [Questions sur les trois formulaires](#)
- [Questions au sujet du formulaire 3.0](#) - Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible
- [Questions au sujet du formulaire 3.1](#) - Évaluation du caractère adéquat pour un investisseur ou un prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible
- [Questions au sujet du formulaire 3.2](#) - Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible

### Questions concernant les trois formulaires pour le site Web – ces questions sont modifiées à partir de ce qui est actuellement publié sur le site Web

#### 1) Quand dois-je commencer à utiliser les trois formulaires modifiés pour réaliser des opérations visant des hypothèques consortiales non admissibles?

Le 1<sup>er</sup> décembre 2019, les formulaires modifiés remplaceront les trois formulaires originaux qui sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque

consortiale non admissible (Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur)

Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat pour un investisseur ou un prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible (Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère





adéquat)

Formulaire 3.2 – Document d’information pour l’investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible (Formulaire 3.2 – Document d’information)

## **2) Les formulaires sont plus longs. Cela ne crée-t-il pas un fardeau supplémentaire?**

Même si les formulaires semblent plus longs, leur personnalisation et les améliorations qui y ont été apportées les simplifient et rendent en fait leur remplissage moins chronophage pour les demandeurs.

## **3) Toutes les maisons de courtage d’hypothèques devraient-elles remplir les trois formulaires modifiés?**

Du fait de la publication des formulaires modifiés, les maisons de courtage d’hypothèques qui travaillent avec des investisseurs avertis doivent remplir des versions plus courtes des formulaires 3.0, 3.1 et 3.2, qu’elles compléteront avec leurs propres documents d’information afin de satisfaire aux exigences découlant du Règl. de l’Ont. 188/08.

Néanmoins, les maisons de courtage d’hypothèques qui travaillent avec des investisseurs non avertis doivent continuer de satisfaire aux exigences liées à l’information en remplissant les sections requises des formulaires 3.0, 3.1 et 3.2.

## **4) Quelles sections des formulaires modifiés doivent être remplies par certaines maisons de courtage d’hypothèques?**

Les maisons de courtage d’hypothèques qui travaillent avec des **investisseurs avertis** doivent remplir les sections suivantes des formulaires modifiés :

Formulaire 3.0 – sections 1 à 4

Formulaire 3.1 – sections 1 à 4

Formulaire 3.2 – sections 1 à 5





Les maisons de courtage doivent s'appuyer sur leurs propres documents d'information pour satisfaire aux exigences réglementaires requises.

Les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des **investisseurs** non avertis doivent remplir les sections suivantes des formulaires modifiés :

Formulaire 3.0 – sections 1 à 3 et 5 à 8

Formulaire 3.1 – sections 1 à 3 et 5 à 8

Formulaire 3.2 – sections 1 à 3 et 6 à 11

**5) Quels formulaires dois-je utiliser pour réaliser des opérations visant toutes les hypothèques qui ne répondent pas à la définition d'hypothèque non admissible, c.-à-d. les hypothèques consortiales admissibles et les hypothèques financées par un seul prêteur?**

Les formulaires 1, 1.1 et 1.2 existants continuent de s'appliquer et doivent être utilisés pour les hypothèques financées par un seul prêteur et pour les hypothèques consortiales admissibles, conformément au paragraphe 1 (2) du Règlement de l'Ontario 188/08 (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. Aucun changement n'a été apporté aux formulaires requis pour ces types d'hypothèques.

**6) La date de renouvellement de mon placement dans une hypothèque consortiale non admissible approche. Quels formulaires dois-je utiliser?**

Les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 doivent être utilisés pour réaliser toutes les opérations visant des hypothèques consortiales non admissibles à compter du 1er décembre 2019.

**7) Est-ce que les formulaires doivent être remplis dans un certain ordre?**

Oui. Il faut remplir le Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur et le Formulaire 3.2 – Document d'information avant de remplir le Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat dans sa version modifiée. Le formulaire 3.1 doit être rempli seulement après avoir tenu compte de l'information recueillie dans le formulaire 3.0 et





formulaire 3.2.

**8) À quelle fréquence les formulaires doivent-ils être remplis?**

Les trois formulaires doivent être remplis pour chaque opération liée à un placement dans une hypothèque consortiale non admissible.

**9) Que devrais-je faire si j'ai une question au sujet des formulaires se rapportant aux hypothèques consortiales non admissibles?**

Les courtiers en hypothèques devraient demander l'aide de leur courtier principal.

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

Toutes les parties peuvent aussi s'adresser à l'ARSF.

**10) Que devrais-je faire si j'ai un placement dans une hypothèque consortiale non admissible ayant différents types d'investisseurs, dont un ou plusieurs ne correspondent pas à la définition d'un investisseur averti?**

Les trois formulaires doivent être remplis pour chaque opération. Si un ou plusieurs investisseurs ne correspondent pas à la définition d'un investisseur averti, pour chacun d'entre eux, le Formulaire 3.2 doit être rempli en conséquence et il n'est pas possible de se prévaloir de la réduction des exigences en matière d'information applicable aux investisseurs avertis.

**Questions au sujet du Formulaire 3.0 –  
Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible**

**11) Quel est l'objet du Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible?**





Conformément au paragraphe 24.1 (1) du Règl. de l'Ont. 188/08, les maisons de courtage d'hypothèques doivent prendre des mesures raisonnables et demander toute l'information nécessaire pour vérifier l'identité des investisseurs ou prêteurs potentiels et bien comprendre leur situation financière, leurs besoins et objectifs de placement, leur tolérance au risque, leurs connaissances financières, leur expérience en matière de placement et leur relation avec la maison de courtage d'hypothèques (le cas échéant) ainsi que tous les autres facteurs pertinents. Il est nécessaire de remplir le Formulaire 3.0 afin de veiller à ce que les maisons de courtage d'hypothèques aient suffisamment d'information pour « connaître leur client ».

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent connaître leur client pour bien évaluer si l'investisseur ou le prêteur est admissible au placement ou au prêt dans une hypothèque consortiale non admissible et pour savoir si ce placement est adéquat pour l'investisseur ou le prêteur.

En remplissant le Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur, les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs non avertis pourront recueillir, comprendre et consigner plus facilement l'information requise au sujet du client. Les maisons de courtage d'hypothèques doivent avoir une discussion franche avec les investisseurs ou les prêteurs potentiels afin de remplir le formulaire.

Les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs avertis doivent remplir les sections déclaratives pertinentes du Formulaire 3.0, qu'elles compléteront avec leurs propres documents d'information afin de satisfaire aux exigences découlant du Règl. de l'Ont. 188/08.

## **12) Qui devrait remplir le Formulaire 3.0 – Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible?**

La maison de courtage d'hypothèques (c.-à-d. le courtier) doit remplir le formulaire avec les renseignements fournis par l'investisseur ou le prêteur. Le formulaire doit être signé par le courtier en hypothèques et l'investisseur ou le prêteur, qui appose sa signature pour confirmer que l'information figurant dans le formulaire est exacte et complète.





## Questions au sujet du Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat pour un investisseur ou un prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible

### 13) Quel est l'objet du Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat pour un investisseur ou un prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible?

L'obligation d'évaluer le « caractère adéquat » d'un produit hypothécaire pour un investisseur ou prêteur potentiel est l'une des obligations juridiques les plus importantes des maisons de courtage d'hypothèques envers cette personne, et elle constitue une pierre angulaire du régime de protection des consommateurs prévue dans la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

Pour mener l'évaluation du caractère adéquat, la maison de courtage d'hypothèques doit comprendre à la fois le produit qu'elle a l'intention de recommander et l'investisseur ou le prêteur potentiel. Conformément à l'obligation relative au caractère adéquat, la maison de courtage d'hypothèques est tenue de « connaître son client » **avant** d'évaluer si un placement ou prêt proposé dans une hypothèque consortiale non admissible est « adéquat » pour l'investisseur ou le prêteur. En vertu de cette obligation, les maisons de courtage d'hypothèques doivent prendre des mesures raisonnables, demander toute l'information nécessaire et avoir une discussion franche avec les investisseurs ou prêteurs potentiels afin de bien comprendre leur situation financière, leurs besoins et objectifs de placement, leur tolérance au risque, leurs connaissances financières, leur expérience en matière de placement et leur relation avec la maison de courtage d'hypothèques (le cas échéant), ainsi que tous les autres facteurs pertinents. L'évaluation du caractère adéquat est plus qu'une simple recherche de faits ou de cases à cocher.

En ce qui concerne les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs non avertis, lorsque la maison de courtage d'hypothèques a obtenu suffisamment d'information pour « connaître son client », et si l'investisseur ou le prêteur potentiel est par ailleurs admissible, la maison de courtage d'hypothèques peut alors déterminer le caractère adéquat du placement proposé dans l'hypothèque consortiale,





décrit dans le Formulaire 3.2, pour cet investisseur ou ce prêteur. La maison de courtage d'hypothèques doit consigner cet avis, y compris ses justifications. Le courtier en hypothèques devrait uniquement présenter des placements hypothécaires adéquats pour l'investisseur ou le prêteur.

Les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs avertis doivent remplir les sections déclaratives pertinentes du Formulaire 3.1, qu'elles compléteront avec leurs propres documents d'information afin de satisfaire aux exigences découlant du Règl. de l'Ont. 188/08.

#### **14) Qui devrait remplir le Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat d'un placement ou prêt dans une hypothèque consortiale non admissible?**

La maison de courtage d'hypothèques (c.-à-d. le courtier) doit remplir le Formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat et remettre un exemplaire du formulaire et des autres documents pertinents à l'investisseur ou au prêteur qui envisage un placement dans une hypothèque consortiale. Le courtier en hypothèques devrait remplir ce formulaire en se fondant sur les discussions menées avec l'investisseur ou le prêteur. Le courtier en hypothèques devrait examiner le formulaire en détail avec l'investisseur ou le prêteur avant que les deux parties y apposent leur signature et leurs initiales.

#### **Questions au sujet de la version modifiée du Formulaire 3.2 – Document d'Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible**

#### **15) Quel est l'objet du Formulaire 3.2 – Document d'Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible?**

Le Formulaire 3.2 – Document d'information contient de l'information importante pour aider l'investisseur ou le prêteur potentiel à prendre la décision d'accepter l'hypothèque consortiale non admissible proposée par la maison de courtage d'hypothèques. Il renferme notamment de l'information concernant l'évaluation de la propriété et, dans le cas où l'emprunteur n'est pas un particulier, les états financiers de ce dernier.





Les maisons de courtage d'hypothèques qui travaillent avec des investisseurs avertis doivent remplir les sections déclaratives pertinentes du Formulaire 3.2, qu'elles complèteront avec leurs propres documents d'information afin de satisfaire aux exigences découlant du Règl. de l'Ont. 188/08.

La maison de courtage d'hypothèques est tenue, en vertu de la loi, de fournir à l'investisseur ou au prêteur potentiel un Formulaire 3.2 – Document d'information dûment rempli, accompagné des documents à l'appui, au moins deux jours ouvrables avant que l'investisseur ou le prêteur s'engage à procéder à un placement ou à un prêt. Le Formulaire 3.2 – Document d'information et les documents à l'appui ne visent pas à fournir une liste complète de tous les facteurs à examiner pour prendre une décision au sujet du placement.

**16) Qui devrait remplir le Formulaire 3.2 – Document d'Information sur l'investisseur ou le prêteur dans une hypothèque consortiale non admissible?**

La maison de courtage d'hypothèques (c.-à-d. le courtier) doit remplir le Formulaire 3.2 – Document d'information et en remettre un exemplaire à l'investisseur ou au prêteur qui envisage un placement dans une hypothèque consortiale non admissible. Le formulaire doit être signé par le courtier en hypothèques et l'investisseur ou le prêteur, qui appose sa signature pour accuser réception du formulaire rempli.

**17) La maison de courtage d'hypothèques doit-elle remplir le Formulaire 3.2 – Document d'information pour chaque opération dans une hypothèque consortiale non admissible?**

Oui, la maison de courtage d'hypothèques doit remplir le Formulaire 3.2 – Document d'information pour chaque opération touchant une hypothèque consortiale non admissible. Les emprunteurs ou promoteurs peuvent lever des fonds à l'aide d'hypothèques consortiales non admissibles de manière progressive. Dans ce cas, chaque phase ou étape est considérée comme une opération hypothécaire consortiale distincte pour laquelle un Formulaire 3.2 – Document d'information nouveau ou distinct doit être rempli.





Cependant, si un emprunteur ou promoteur lève tous les fonds nécessaires dans une seule hypothèque consortiale et que les fonds sont détenus en fiducie par un administrateur d'hypothèques et lui sont avancés seulement au moment où il remplit certaines exigences ou atteint certaines étapes prescrites, ces avances ne sont pas considérées comme des hypothèques consortiales distinctes et elles ne doivent pas faire l'objet d'un Formulaire 3.2 – Document d'information nouveau ou distinct.

### **18) Qu'entend-on par « jour ouvrable »?**

Selon le 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*, un « jour ouvrable » est un jour qui n'est ni un samedi ni un jour férié. (Remarque : le dimanche est considéré comme un jour férié.) Cela signifie que les jours ouvrables vont du lundi au vendredi, à l'exception des jours fériés.

### **19) Est-il possible de renoncer à la période d'attente de deux jours relative à la divulgation de renseignements aux investisseurs ou aux prêteurs qui participent à une opération dans une hypothèque consortiale non admissible?**

Non, il n'est pas possible de renoncer à la période d'attente de deux jours conformément au paragraphe 36 (3) du Règl. de l'Ont. 188/08. La période d'attente permet à l'investisseur ou au prêteur d'examiner en profondeur l'hypothèque consortiale non admissible proposée et le document d'information et d'obtenir des conseils juridiques indépendants.

L'information contenue dans le Formulaire 3.2 – Document d'information doit être divulguée à un investisseur ou prêteur au plus tard deux jours ouvrables avant le moment où il s'engage à procéder au placement ou au prêt, c.-à-d. deux jours ouvrables avant le premier des événements suivants :

- la maison de courtage d'hypothèques reçoit ou conclut une convention dont le but est de recevoir l'argent de l'investisseur ou du prêteur;
- l'investisseur ou le prêteur conclut une convention hypothécaire ou une entente visant à effectuer une opération hypothécaire;
- les fonds sont avancés à l'emprunteur au titre de l'hypothèque;
- la conclusion de l'opération.





## 20) Comment peut-on déposer les formulaires et acquitter les droits auprès de l'ARSF?

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

- remplissent le formulaire d'information 3.2 pour l'investisseur de l'ARSF dans les cinq (5) jours suivant la date à laquelle il a été remis au **premier** investisseur potentiel ou réel dans le cadre d'une hypothèque consortiale non admissible.
- [paient des droits](#) de 200 \$ pour couvrir les coûts de l'ARSF.

Le formulaire d'information 3.2 et des droits de 200 \$ sont exigés pour **chaque hypothèque consortiale non admissible**. Lorsqu'une hypothèque consortiale non admissible est identifiée comme étant à risque élevé, la maison de courtage pourrait devoir soumettre les formulaires 3.2.1 et 3.2 de l'ARSF et acquitter les droits de 200 \$.

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

Tous les formulaires et les documents pertinents doivent être envoyés à l'adresse [SMI@fsrao.ca](mailto:SMI@fsrao.ca).

Il faut joindre à la soumission électronique du formulaire 3.2 une copie numérisée du chèque avant que ce dernier ne soit envoyé par la poste à l'ARSF à :

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

Veuillez noter que la soumission ne sera **PAS** considérée comme complète tant que le chèque connexe n'aura pas été reçu par la poste.

Si vous souhaitez acquitter ces droits à l'aide d'une carte de crédit, veuillez envoyer votre Formulaire 3.2 rempli accompagné d'un [formulaire d'autorisation de paiement par carte de crédit](#) à l'adresse courriel [smi@fsrao.ca](mailto:smi@fsrao.ca). Veuillez ne pas donner votre numéro de carte de crédit en entier. Un représentant de l'ARSF communiquera avec vous pour finaliser la





transaction. Vous pouvez inclure une signature électronique au formulaire d'autorisation.  
Un représentant de l'ARSF pourrait communiquer avec vous afin de confirmer la signature.

