



Avis et demande de commentaires

Projet de modifications à la Règle locale 45-501 sur les *dispenses de prospectus et d'inscription* (les « modifications »).

Substance et objet

Dispense pour les créances hypothécaires syndiquées

Le 15 mars 2019, la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la Commission) a publié pour consultation le projet de modification de certaines dispenses de prospectus et d'inscription pour le placement de créances hypothécaires. À la suite des commentaires reçus sur les dispenses proposées et sur les modifications en général, la Commission publie pour commentaires des modifications supplémentaires à la Règle locale 45-501 sur les *dispenses de prospectus et d'inscription* afin de préciser la définition de « créance hypothécaire syndiquée admissible » et d'étendre les dispenses proposées pour inclure les créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés, comme indiqué ci-après.

Dispenses relatives aux créances hypothécaires syndiquées admissibles

Les créances hypothécaires syndiquées admissibles continueront à être réglementées par la *Loi sur les courtiers en hypothèques* (Nouveau Brunswick). Les membres du personnel de la Commission proposent de modifier la définition de la créance hypothécaire syndiquée admissible afin de préciser qu'elle est destinée à englober les produits à faible risque. Les changements visent notamment à :

- Clarifier l'exigence de 80 % de la valeur du prêt en indiquant que le montant de toute autre obligation ayant un rang supérieur ou le même rang que la créance hypothécaire syndiquée, doit être entièrement utilisé aux fins du calcul;
- Exclure les créances hypothécaires syndiquées qui sont soumises à une subordination future sans le consentement des prêteurs;
- Clarifier le libellé de la définition;
- Supprimer les éléments inutiles de la définition qui pouvaient prêter à confusion et qui laissaient entendre que les frais administratifs ne pouvaient pas être facturés.

La définition révisée de la créance hypothécaire syndiquée admissible figure à l'Annexe A.

Créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés

Les commentaires que nous avons reçus sur la définition proposée de la créance hypothécaire syndiquée admissible suggèrent que la portée étroite de cette définition pourrait entraîner une réduction du financement disponible pour les petites entreprises et pourrait soumettre les maisons de courtage hypothécaire qui ne traitent pas avec des investisseurs de détail à un fardeau réglementaire indu.

Les membres du personnel de la Commission proposent d'inclure les créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés dans le champ d'application des dispenses de prospectus et d'inscription

proposées. Ces dispenses élargies visent à maintenir l'accès au capital pour les petites entreprises et à minimiser le fardeau des maisons de courtage hypothécaire qui ne traitent pas avec des investisseurs de détail.

Les membres du personnel de la Commission ont proposé d'utiliser la définition existante de client autorisé comme seuil pour les investisseurs institutionnels et les investisseurs fortunés. Cette définition a été conçue pour englober les investisseurs qui sont autorisés à renoncer à l'obligation pour un inscrit de prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que l'achat ou la vente d'une valeur mobilière convient à son client.

Les maisons de courtage d'hypothèques qui ne négocient des hypothèques et des créances hypothécaires syndiquées qu'avec des clients autorisés continueront à être réglementées par la *Loi sur les courtiers en hypothèques* (Nouveau Brunswick) et le placement de ces produits au nom d'un client autorisé sera exempté de l'obligation de prospectus.

Il est proposé de désigner comme placement la première opération effectuée sur un titre acquis en vertu de la dispense de prospectus pour la vente de créances hypothécaires syndiquées à un client autorisé. Toute revente ultérieure d'une créance hypothécaire syndiquée acquise par un client autorisé en vertu de la dispense sera effectuée conformément aux conditions d'une dispense de prospectus. Si les reventes à d'autres clients autorisés ou à des investisseurs admissibles peuvent se poursuivre sur une base d'exemption, les ventes aux investisseurs de détail seront limitées par la disponibilité des dispenses de prospectus. Les dispenses proposées figurant à l'Annexe A.

Déclaration des placements avec dispense

Les membres du personnel de la Commission ne proposent pas d'exiger la déclaration des placements avec dispense effectués en vertu des dispenses de prospectus pour les créances hypothécaires syndiquées admissibles ou les créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés. Nous nous attendons à ce que la déclaration de ces opérations soit régie par les exigences de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* (Nouveau Brunswick).

Comment faire part de vos commentaires

Les commentaires doivent être fournis, par écrit, au plus tard le 5 octobre 2020 :

Secrétaire générale

Commission des services financiers et des services aux consommateurs

85, rue Charlotte, bureau 300

Saint John (Nouveau-Brunswick), E2L 2J2

Téléphone : 506-658-3060

Sans frais : 866-933-2222 (au N.-B. uniquement)

Télécopieur : 506-658-3059

Courriel : info@fcnb.ca

Nous ne pouvons pas garder les soumissions confidentielles. Un résumé des commentaires écrits reçus pendant la période de consultation peut être publié.

Questions

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à les poser :

To-Linh Huynh

Directrice générale des valeurs mobilières

Commission des services financiers et des services aux consommateurs (N.-B.)
Téléphone : 506 643-7856
Courriel : to-linh.huynh@fcnb.ca

ANNEXE A

PROJET DE MODIFICATIONS À LA RÈGLE LOCALE 45-501 SUR LES *DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION*

1. La présente règle modifie la Règle locale 45-501 sur les dispenses de prospectus et d'inscription.

2. L'ajout des définitions suivantes modifie l'article 1.1 :

« créance hypothécaire syndiquée admissible » Créance hypothécaire qui réunit les conditions suivantes :

- a) la créance hypothécaire syndiquée garantit une créance sur un bien qui satisfait toutes les conditions suivantes :
 - (i) il est utilisé uniquement à des fins résidentielles;
 - (ii) il contient quatre logements tout au plus;
 - (iii) il contient un logement tout au plus utilisé à des fins non résidentielles;
- b) la créance hypothécaire syndiquée ne garantit pas une créance contractée en vue de la construction ou de l'aménagement d'un bien;
- c) au moment de l'établissement de la créance hypothécaire syndiquée, le montant de la créance que cette dernière garantit, combiné à toutes les autres créances garanties par des hypothèques sur le bien qui ont un rang supérieur ou le même rang que la créance hypothécaire syndiquée, en supposant dans tous les cas que les montants maximums de ces créances hypothécaires soient entièrement utilisés, ne dépasse pas 80 % de la juste valeur marchande du bien, compte non tenu de la valeur qui pourrait être attribuée à un aménagement proposé ou en cours sur le bien;
- d) la créance hypothécaire syndiquée ne peut être subordonnée à un financement futur sans le consentement de chaque prêteur;
- e) il n'existe aucun accord exigeant des prêteurs de la créance hypothécaire syndiquée qu'ils consentent à une subordination future de ladite créance;
- f) aucune personne ou société n'a la capacité de consentir à une subordination future de la créance hypothécaire syndiquée au nom des prêteurs de la créance sans obtenir leurs instructions.

« créance hypothécaire syndiquée » Créance hypothécaire à laquelle deux personnes ou plus sont parties, directement ou indirectement, à titre de prêteurs et qui est garantie par l'hypothèque.

3. L'ajout des paragraphes suivants modifie l'article 2.2 :

Créances hypothécaires syndiquées

2.3 (1) L'obligation d'inscription à titre de courtier ne s'applique pas aux personnes titulaires d'un permis en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, en ce qui concerne une opération portant sur

a) une créance hypothécaire syndiquée admissible sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada;

b) une créance hypothécaire syndiquée sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada avec un client autorisé.

(2) L'exigence de prospectus ne s'applique pas à un placement effectué par une personne titulaire d'un permis en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, s'il s'agit :

a) d'une créance hypothécaire syndiquée admissible sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada;

b) d'une créance hypothécaire syndiquée sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada avec un client autorisé.

(3) la première opération portant sur un titre acquis en vertu de l'alinéa (1)b) est un placement. .

4. La présente règle entre en vigueur le [*].