



Numéro d'opération

Obligations importantes en matière de divulgation

Dans le présent Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers (« Document d'information »), les maisons de courtage sont tenues de vous remettre le Document d'information dûment rempli qui contient des renseignements importants concernant la présente opération.

Une maison de courtage doit :

1. aviser le prêteur ou l'investisseur si elle est incapable de vérifier l'identité d'une autre partie visée par l'opération;
2. indiquer si elle agit pour le compte du prêteur ou de l'emprunteur, ou des deux;
3. informer le prêteur de sa relation avec chaque emprunteur et informer l'investisseur de sa relation avec chaque partie visée par l'opération;
4. indiquer si elle reçoit une commission ou une autre rémunération pour les renvois à une personne ou une entité et préciser sa relation avec cette personne ou entité;
5. divulguer les risques importants associés à l'opération dont le prêteur ou l'investisseur doit tenir compte;
6. divulguer les conflits d'intérêts réels ou potentiels pouvant découler de l'opération;
7. prendre les mesures nécessaires pour veiller à ce que tout placement hypothécaire présenté par la maison de courtage soit approprié compte tenu de vos besoins et des particularités de votre situation;
8. s'il y a lieu, remplir l'Annexe (Formulaire 1.1) en présence de prêts à la construction et au développement, y compris d'hypothèques consortiales et non consortiales.

Si votre placement est administré par un tiers, l'administrateur doit :

1. divulguer sa relation avec chaque emprunteur, le cas échéant;
2. préciser s'il peut recevoir ou payer une commission ou une autre rémunération pour l'administration de l'hypothèque et divulguer la façon dont la commission ou la rémunération est calculée ainsi que l'identité du payeur;
3. indiquer s'il reçoit une commission ou une rémunération pour les renvois à une personne ou une entité et préciser sa relation avec cette personne ou entité;
4. divulguer les conflits d'intérêts réels ou potentiels pouvant découler de l'opération.

Ces renseignements doivent être communiqués par écrit et le prêteur ou l'investisseur doit en accuser réception. Il est recommandé qu'il en conserve une copie pour ses dossiers.

Important : Le présent formulaire est exigé par la loi et fournit à l'investisseur ou au prêteur éventuel des renseignements importants pour l'aider à prendre une décision.

Ces renseignements doivent être communiqués au moins deux jours ouvrables avant que le prêteur ou l'investisseur prenne un engagement, c.-à-d. deux jours ouvrables avant la première des éventualités suivantes :

- lorsque la maison de courtage reçoit de l'argent du prêteur ou de l'investisseur ou conclut une entente pour en recevoir;
- lorsque l'investisseur ou le prêteur conclut une convention hypothécaire ou une entente visant à effectuer une opération hypothécaire;
- lorsque les fonds sont avancés à l'emprunteur;
- la date de conclusion de l'opération.

Vous pouvez réduire la période d'attente à un jour ouvrable par consentement écrit en remplissant le formulaire de renonciation approuvé (Formulaire 1.2).

Section 1 – Mise en garde

1. Le présent Document d'information n'a pas été déposé auprès de la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO). La CSFO ni aucune autre instance du gouvernement de l'Ontario n'ont reçu ni approuvé le Document d'information dûment rempli.
2. Tous les placements hypothécaires comportent un risque. Il y a un lien entre le risque et le rendement. En général, plus le taux de rendement est élevé, plus le risque de placement est grand. Vous devez évaluer très attentivement le risque lié à l'opération hypothécaire décrite dans le présent Document d'information, l'annexe (Formulaire1.2) s'il y a lieu et dans les documents connexes avant de vous engager.
3. Les hypothèques consortiales (qui par définition comptent plus d'un investisseur ou d'un prêteur) peuvent présenter des risques additionnels liés non seulement au risque de défaillance, mais également aux risques liés à la participation à un consortium et au financement d'opérations immobilières.
4. Il est recommandé aux investisseurs sans expérience de **ne pas** faire de placements hypothécaires.
5. Vous devez songer à faire inspecter le bien ou le projet décrit à la section 3 de la Partie A du Document d'information.
6. Le présent placement hypothécaire n'est pas assuré par le gouvernement de l'Ontario ou autre fonds de protection des épargnants.
7. Il est **vivement** conseillé de consulter un avocat indépendant avant d'investir.
8. La maison de courtage d'hypothèques ne peut pas garantir le présent placement hypothécaire. L'investisseur qui n'est pas prêt à risquer une perte doit s'abstenir de faire des placements hypothécaires.
9. Dans le cas d'un placement hypothécaire destiné à financer un projet d'aménagement, un projet de construction ou un projet commercial, le remboursement des fonds investis peut être assujéti à l'achèvement des travaux, à la location ou à la vente du bien.
10. En cas de défaillance de l'emprunteur, il n'est pas garanti que l'investisseur qui fait partie d'un groupe puisse exiger, à titre individuel, le remboursement de son placement.
11. Vous devez veiller à obtenir la documentation suffisante à l'appui de la valeur de propriété estimée dans le présent Document d'information. La valeur du bien peut diminuer avec le temps, y compris entre la date de la plus récente évaluation et la date de l'opération. Une baisse de la valeur du bien peut également influencer sur le rendement ou la valeur de votre placement advenant un défaut de paiement de l'emprunteur hypothécaire.
12. Vous devez vous renseigner sur la capacité de l'emprunteur d'effectuer les paiements requis aux termes de ce placement hypothécaire.
13. L'administrateur d'hypothèques, s'il y a lieu, ne peut pas vous faire de paiements autres que les paiements de capital et d'intérêts versés par l'emprunteur au titre du prêt hypothécaire. Par conséquent, l'administrateur hypothécaire ne peut pas continuer de vous verser des paiements hypothécaires en cas de défaillance de l'emprunteur.
14. Si vous voulez retirer votre argent avant la fin de la période, un nouvel investisseur ou emprunteur sera requis et il n'y a aucune garantie qu'il y ait un marché pour la revente ou le transfert de l'hypothèque.
15. Si le contrat prévoit une prolongation, vous ne pourrez peut-être pas renoncer à la prolongation du terme du prêt hypothécaire. Vous devez examiner attentivement les modalités liées à la prolongation du terme du prêt hypothécaire.
16. Le présent Document d'information, l'annexe (Formulaire1.2) s'il y a lieu et les documents qui y sont joints ne fournissent pas la liste complète de tous les facteurs à examiner pour prendre une décision au sujet du placement. En vertu de la loi, la maison de courtage d'hypothèques doit divulguer par écrit les risques importants associés au placement hypothécaire. Il peut exister des risques supplémentaires. Vous devez vérifier tous les facteurs associés à ce placement avant de vous engager.

Nom du courtier en hypothèques en caractères d'imprimerie

Numéro de permis du courtier en hypothèques

Signature du courtier en hypothèques

Date (aaaa-mm-jj)

Nom de la maison de courtage d'hypothèques

Numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques

Accusé de réception

Je, _____, du
Nom de l'investisseur ou du prêteur en caractères d'imprimerie

Adresse

accuse réception de la présente mise en garde signée par un courtier en hypothèques.

Signature de l'investisseur ou du prêteur

Daté par l'investisseur ou le prêteur
(aaaa-mm-jj)

Section 2 – Déclaration de la maison de courtage d'hypothèques

1. Aux termes de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, la nature du lien entre la maison de courtage d'hypothèques et d'autres personnes et entités participant à l'opération hypothécaire doit être divulguée. Pour les besoins du présent Document d'information et de l'Annexe, deux personnes sont « liées » s'il existe entre elles des rapports autres que des relations d'affaires sans lien de dépendance. Par exemple, un actionnaire, un administrateur, un dirigeant, un associé ou un employé d'une maison de courtage d'hypothèques est lié à la maison de courtage d'hypothèques et à tout courtier ou agent en hypothèques autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires pour le compte de la maison de courtage d'hypothèques (ci-après appelés « ses » courtiers et agents).

La présente déclaration est faite par

Nom, adresse et numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques

2. Est-ce que la maison de courtage d'hypothèques ou tout courtier ou agent de celle-ci a ou compte avoir un intérêt direct ou indirect dans le bien identifié dans la section 3 de la Partie A?

Non Oui

Si oui, expliquez :

3. Est-ce qu'une personne liée à la maison de courtage d'hypothèques ou à l'un de ses courtiers ou agents a ou compte avoir un intérêt direct ou indirect dans le bien?

Non Oui

Si oui, expliquez :

4. L'emprunteur est-il lié à la maison de courtage d'hypothèques ou à l'un de ses dirigeants, administrateurs, associés, employés ou actionnaires de la maison de courtage ou à l'un de ses courtiers ou agents?

Non Oui

Si oui, expliquez :

5. Est-ce que la personne ou l'entreprise qui a évalué le bien est liée à la maison de courtage d'hypothèques ou à l'un de ses courtiers ou agents?

Non Oui

Si oui, expliquez :

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : Date:

6. Décrivez tout conflit d'intérêts réel ou potentiel lié à ce placement hypothécaire autre que ceux décrits ci-dessus.

7. Décrivez quelles mesures a prises la maison de courtage d'hypothèques afin de réduire le risque découlant de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel.

8. La maison de courtage d'hypothèques agit pour le compte de :

- L'investisseur ou le prêteur et non pour le compte de l'emprunteur
- L'emprunteur et non l'investisseur ou le prêteur
- À la fois l'emprunteur et le prêteur ou l'investisseur

9. Si ce placement consiste à acheter une hypothèque existante ou une partie d'une hypothèque existante, l'hypothèque est-elle actuellement en défaillance?

- Non Oui

A-t-elle été en défaillance au cours des douze derniers mois?

- Non Oui

Si vous avez répondu oui à l'une des questions, veuillez expliquer :

10. Le produit de l'hypothèque sera-t-il utilisé pour refinancer, payer, rembourser ou réduire l'hypothèque existante sur ce bien?

- Non Oui

Si oui, expliquez :

11. Est-ce que la maison de courtage d'hypothèques ou l'un de ses courtiers ou agents s'attend à tirer un intérêt ou un avantage de cette opération autre que les commissions mentionnées à la Partie D de ce Document d'information?

- Non Oui

Si oui, expliquez :

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : Date:

12. La maison de courtage d'hypothèques est tenue de divulguer par écrit les risques importants liés à ce placement.

Veillez décrire les risques importants liés à ce placement.

La maison de courtage d'hypothèques a rempli toutes les exigences de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques et de ses règlements.

J'ai dûment rempli la déclaration ci-dessus sur les liens de la maison de courtage et les conflits d'intérêts potentiels conformément à la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques et à ses règlements, et je déclare qu'elle est exacte en tout point, au meilleur de ma connaissance.

Signature du courtier en hypothèques

Date (aaaa-mm-jj)

Nom du courtier en hypothèques en caractères d'imprimerie

Numéro de permis du courtier en hypothèques

Attestation

Je, _____ ,
Nom de l'investisseur ou du prêteur en caractères d'imprimerie

reconnais avoir reçu la présente déclaration de la maison de courtage d'hypothèques signée par

Nom du courtier en hypothèques en caractères d'imprimerie

Signature de l'investisseur ou du prêteur

Daté par l'investisseur ou le prêteur
(aaaa-mm-jj)

Section 3 – Résumé d'information

Partie A. Bien ou valeur à hypothéquer

1. Adresse légale et municipale du bien :

2. Type de bien :

Bien avec bâtiments existants

Résidentiel unifamilial

Propriétaire occupant

Location

Copropriété

Résidentiel avec une à quatre unités d'habitation

Résidentiel avec cinq unités d'habitation ou plus

Commercial

Industriel

Agricole

Autre, veuillez expliquer ci-dessous _____

Terrain vacant ou projet d'aménagement ou de construction. Précisions sur le projet ou la vocation du bien, incluant les dates estimées de début et de fin :

Autre : _____

3. Prix d'achat :

(a) Prix d'achat du bien _____ (b) Date d'achat _____

4. Impôts fonciers :

(a) Impôts fonciers annuels : _____

Y a-t-il des arriérés d'impôts?

Non

Oui

L'avocat de l'investisseur ou du prêteur doit vérifier les impôts avant la signature

Montant des arriérés _____

5. Frais de copropriété (s'il y a lieu) :

(a) frais mensuels de copropriété _____

Y a-t-il des arriérés de frais?

Non

Oui

Montant des arriérés _____

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : _____ Date: _____

Partie A. Bien ou valeur à hypothéquer (suite)

6. Zonage :

Le zonage du bien convient-il à sa vocation?

- Non
 Oui
 L'avocat de l'investisseur ou du prêteur doit vérifier le zonage avant la signature

Si la réponse est non, veuillez fournir des précisions :

7. Estimation

- Une estimation du bien n'a pas été effectuée au cours des 12 derniers mois
 Une estimation du bien a été effectuée au cours des 12 derniers mois

Valeur d'estimation « telle quelle » pour tous les biens _____

Si le rapport d'estimation a été acheminé à une autre personne que l'investisseur ou le prêteur, veuillez fournir la lettre de transmission.

Date de l'estimation : _____

Nom et adresse de l'estimateur :

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : Date:

Partie B. Détails de l'hypothèque

1. Type d'hypothèque :

Votre placement représente :

- toute l'hypothèque
 une partie de l'hypothèque Votre partie représente : ____ % du total.

Nombre d'investisseurs ayant un intérêt dans cette hypothèque _____

Quel nom figurera sur l'enregistrement de l'hypothèque?

Si l'hypothèque n'est pas enregistrée au nom de l'investisseur, expliquez la raison :

2. Hypothèque existante ou nouvelle hypothèque :

- Une hypothèque existante enregistrée ou une partie de celle-ci est achetée.
 Votre placement financera une nouvelle hypothèque ou une partie d'une nouvelle hypothèque qui n'a pas encore été enregistrée.
-

3. Hypothèque administrée :

L'hypothèque sera-t-elle administrée pour vous?

- Non
 Oui

Important: Un administrateur d'hypothèques doit être titulaire d'un permis en vertu de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques.

Si oui, veuillez fournir le nom, l'adresse et le numéro de permis de l'administrateur :

4. Modalités de l'hypothèque :

Montant de votre placement : _____

Valeur nominale de l'hypothèque : _____

Le taux d'intérêt est fixé à ____ % par an OU

le taux d'intérêt est variable. Expliquez :

Période de capitalisation : _____

Quel est le coût d'emprunt divulgué à l'emprunteur? _____

Fréquence de paiement : _____

Paiements versés par l'emprunteur : _____

Paiements versés à l'investisseur : _____

(Voir Partie D pour les commissions à payer par l'investisseur)

Durée : _____

Amortissement : _____

Date d'échéance : _____

Solde à l'échéance : _____

Échéance du premier paiement de l'emprunteur : _____

Taux d'intérêt de l'emprunteur si différent du taux d'intérêt à payer à l'investisseur.

Taux d'intérêt de l'emprunteur : _____

Taux d'intérêt de l'investisseur : _____

Modalités de remboursement :

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : _____ Date: _____

Partie B. Détails de l'hypothèque (suite)

5. Rang de l'hypothèque (selon les renseignements fournis par l'emprunteur) :

Rang de l'hypothèque à acheter ou à avancer :

premier deuxième troisième autre hypothèque _____

Le rang de l'hypothèque peut-il changer?

Non Oui

Si oui, expliquer de quelle façon et indiquer si le changement est prévu.

Charges antérieures (existantes ou prévues), selon le cas :

Aucune OU

a) Priorité : _____

Montant nominal : _____

Montant dû : _____

Défaillance?

non oui Ne sais pas

Si oui, expliquez :

Nom du créancier hypothécaire :

b) Priorité : _____

Montant nominal : _____

Montant dû : _____

Défaillance?

non oui Ne sais pas

Si oui, expliquez :

Nom du créancier hypothécaire :

Autres charges, y compris environnementales, réglementaires ou privilèges :

6. Ratio prêt-valeur (selon les renseignements fournis par l'emprunteur) :

a) Total des charges antérieures : _____

b) Montant de la présente hypothèque : _____

c) Montant total des hypothèques : (a + b) _____

d) Valeur estimée « telle quelle » : (tirée de la Partie A) _____

e) Ratio prêt-valeur « telle quelle » : (c/d X 100) _____

f) Valeur prévue : (le cas échéant) : _____

g) Ratio prêt-« valeur prévue » : (c/f X 100) _____

7. Montant de l'avance hypothécaire

Si le montant de l'avance hypothécaire est inférieur à la valeur nominale de l'hypothèque, veuillez fournir une explication

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : _____ Date: _____

Partie C. Emprunteur

Nom et adresse de l'emprunteur :

La maison de courtage d'hypothèques a identifié l'emprunteur et une pièce d'identité est jointe ou sera fournie le
Date (aaaa-mm-jj) _____

La maison de courtage d'hypothèques n'a pas vérifié l'identité de l'emprunteur.

Expliquez quelles mesures prendra le courtier pour vérifier l'identité avant la signature :

Important : Les renseignements financiers sur la capacité de l'emprunteur de faire les versements hypothécaires doivent être joints au présent Document d'information.

Partie D. Commissions

1. Commissions et frais à payer par l'investisseur ou le prêteur :

Montant estimatif

Commission ou frais de la maison de courtage d'hypothèques et autres coûts : _____

Montant approximatif des frais et débours judiciaires : _____

Frais d'administration (le cas échéant) : _____

Autres frais : Veuillez préciser : _____

Total: _____

Les frais ou commissions ci-dessous sont-ils remboursables?

Non

Oui

Expliquez :

2. Commissions et frais à payer par l'emprunteur

Montant estimatif

Payé à

Objet

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : _____ Date: _____

Partie E. Pièces jointes

Important : Il faut examiner attentivement les documents ci-joints et évaluer le risque du placement avant de s'engager. En outre, il faut vérifier si tous les documents concordent avec le présent résumé d'information. Les documents ci-dessous doivent être joints au présent formulaire. Si les documents ne sont pas disponibles ou pertinents, veuillez fournir une explication dans la boîte ci-dessous.

- | | Joints |
|---|--------------------------|
| 1. Si le document porte sur une hypothèque existante : un exemplaire de l'acte hypothécaire. | <input type="checkbox"/> |
| 2a. Si une estimation du bien a été faite au cours des douze derniers mois et qu'elle est à la disposition de la maison de courtage d'hypothèques : un exemplaire de l'estimation | <input type="checkbox"/> |
| 2b. Si une convention d'achat-vente relative au bien a été conclue au cours des douze derniers mois et qu'elle est à la disposition de la maison de courtage d'hypothèques : un exemplaire de la convention d'achat-vente ainsi que des annexes, modifications et renonciations connexes. | <input type="checkbox"/> |
| 3. Si une convention d'achat-vente relative au bien a été conclue au cours des douze derniers mois et qu'elle est à la disposition de la maison de courtage d'hypothèques : un exemplaire de la convention d'achat-vente ainsi que des annexes, modifications et renonciations connexes | <input type="checkbox"/> |
| 4a. Des preuves documentaires de la capacité de l'emprunteur de faire les versements hypothécaires. | <input type="checkbox"/> |
| 4b. À la demande de l'investisseur : un exemplaire de la demande de prêt hypothécaire présentée par l'emprunteur, y compris les documents à l'appui. | <input type="checkbox"/> |
| 5. Si l'hypothèque est destinée à l'achat d'un bien : des preuves documentaires de toute mise de fonds versée par l'emprunteur pour l'achat du bien. | <input type="checkbox"/> |
| 6. Un exemplaire de toute entente que l'investisseur doit conclure avec la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèque. | <input type="checkbox"/> |
| 7. Annexe pour les prêts à la construction et au développement dûment remplie (Formulaire 1.1). | <input type="checkbox"/> |
| 8. Indiquez ici les autres documents fournis. | |

9. Si d'autres documents pertinents ne sont pas fournis ou si les documents ne sont pas joints, veuillez expliquer la raison :

Important : La maison de courtage d'hypothèques est également tenue de fournir tous les autres renseignements qu'un prêteur ou investisseur raisonnablement prudent considérerait comme essentiels dans le cas d'un prêt garanti par un bien ou dans l'investissement d'un hypothèque afin de prendre une décision éclairée avant de s'engager à prêter/investir. Ces renseignements peuvent inclure ce qui suit :

1. S'il s'agit d'un bien locatif, des précisions sur les modalités de location et sur l'inoccupation.
2. Les facteurs environnementaux qui influent sur la valeur du bien.
3. S'il y a lieu, joindre toute procuration.

Initiales de l'investisseur ou du prêteur :	Date:
---	-------

Partie F. Attestation

Le présent Résumé d'information a été rempli par :

Nom, adresse et numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques

J'ai dûment rempli le Résumé d'information ci-dessus conformément à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* et à ses règlements, et je déclare qu'il est exact en tout point, au meilleur de ma connaissance.

Nom du courtier en hypothèques en caractères d'imprimerie

Numéro de permis du courtier en hypothèques

Signature

Date (aaaa-mm-jj)

Accusé de réception

Je, _____, du
Nom de l'investisseur ou du prêteur en caractères d'imprimerie

adresse

accuse réception du présent Résumé d'information signé par un courtier en hypothèques.

Signature de l'investisseur ou du prêteur

Daté par l'investisseur ou le prêteur
(aaaa-mm-jj)

Un exemplaire du présent document est remis au prêteur ou à l'investisseur éventuel et un exemplaire est conservé par la maison de courtage d'hypothèques.

Important : L'information contenue dans le présent Document d'information doit être produit le plus rapidement possible et, dans tous les cas, au plus tard deux jours ouvrables avant la première des éventualités suivantes :

- Lorsque la maison de courtage reçoit de l'argent du prêteur ou de l'investisseur ou conclut une entente pour en recevoir.
- Lorsque l'investisseur ou le prêteur conclut une convention hypothécaire ou une entente visant à effectuer une opération hypothécaire.
- Lorsque les fonds sont avancés à l'emprunteur ou.
- La date de conclusion de l'opération.

Vous pouvez réduire la période d'attente à un jour ouvrable par consentement écrit en remplissant le formulaire de renonciation approuvé (Formulaire 1.2).