

**Avertissement aux consommateurs :
Une hypothèque consortiale est un investissement risqué.**

Envisagez-vous d'investir dans une hypothèque consortiale?

Vous a-t-on proposé de mettre votre argent en commun avec celui d'autres investisseurs afin de faire construire une copropriété, un petit immeuble d'habitation ou une maison unifamiliale, ou encore, un immeuble commercial?

Oui? Sachez que ce type d'investissement porte le nom d'« hypothèque consortiale » et que vous devriez connaître les risques liés à ce type d'investissement.

Qu'est-ce qu'une hypothèque consortiale?

Une hypothèque consortiale est une hypothèque où l'emprunteur trouve plus d'un prêteur pour investir de l'argent dans une propriété (p. ex., une copropriété ou un immeuble commercial). Une hypothèque consortiale non admissible standard permet de financer des projets de développement immobilier où l'hypothèque a un ratio prêt-valeur très en dessous de 100 %, en tenant compte de toutes les subordinations et de toutes les dettes de rang supérieur possibles, et où l'administrateur de l'hypothèque n'est pas en conflit d'intérêts.

Si votre investissement doit servir à financer les coûts de préconstruction d'un projet – comme les frais de publicité, les taxes, les frais juridiques, les intérêts sur un prêt, les frais pour un terrain, les frais immobiliers, les frais pour un permis de zonage, les honoraires d'un architecte ou d'un concepteur – cela indique que votre hypothèque est une hypothèque consortiale non admissible à risque élevé, et non une hypothèque standard. Le produit de ce type d'hypothèque ne sera pas utilisé pour la construction réelle du projet de construction.

Comprendre les risques

Nous souhaitons vous aider à comprendre, en tant qu'investisseur, les risques qui peuvent être associés à ce type d'investissement. Votre courtier en hypothèques doit examiner attentivement tous les risques associés à cet investissement avec vous, afin que vous soyez en mesure de décider s'il s'agit d'un type d'investissement qui vous convient. Après cet examen, il vous sera demandé d'apposer vos initiales afin de confirmer que vous comprenez les risques. Plusieurs risques généraux associés aux hypothèques consortiales à risque élevé sont expliqués dans **Tableau 1 : Risques généraux associés aux hypothèques consortiales non Admissibles** du formulaire 3.1 – Évaluation du caractère adéquat d'un placement ou prêt, dans le cas d'une hypothèque consortiale non admissible.

Initiales de l'investisseur

Facteurs à considérer concernant une hypothèque consortiale, qui pourraient limiter votre protection :

1. Il y a une **file pour le remboursement**. Bien souvent, vous serez, à tout le moins, en deuxième place dans la liste des priorités de remboursement, derrière d'autres prêteurs, comme des banques ou des prêteurs privés qui ont accordé un prêt pour le projet. Si le projet tourne mal, il est possible qu'il ne reste plus d'argent pour vous rembourser. De plus, dans certains cas, votre prêt d'investissement pourrait être repoussé après celui d'autres investisseurs. C'est la raison pour laquelle nous considérons un prêt d'une valeur de plus de 100 %, après toutes les subordinations et les prêts de rang prioritaire, comme étant un indice d'une hypothèque consortiale à risque élevé.
2. « **Garantis** » **NE signifie PAS à risque nul**. Certaines annonces font la promotion de placements hypothécaires consortiaux considérés comme étant « sûrs » et « entièrement garantis ». Il est vrai que votre placement sera utilisé pour créer une hypothèque inscrite et garantie directement par le bien-fonds ou le bâtiment associé à l'hypothèque. Cependant, si le projet tourne mal, vous pourriez passer après d'autres prêteurs et investisseurs, et ne pas récupérer votre argent, simplement parce que la valeur du bien-fonds pourrait à peine suffire à payer les prêteurs qui occupent un rang prioritaire.
3. **Aucun fonds de protection pour l'investisseur**. Les placements hypothécaires consortiaux ne sont pas garantis par le gouvernement de l'Ontario ni aucun autre fonds de protection des investisseurs. Par conséquent, rien ne vous garantit de récupérer votre argent investi et vous devez vous protéger.

Informez-vous de vos droits à <https://www.fsrao.ca/fr/pour-les-consommateurs/hypotheques/avant-dinvestir-dans-des-placements-hypothecaires-consortiaux>

Instructions : Comment remplir ce formulaire

Ce formulaire DOIT être :

1. rempli par le courtier en hypothèques. Le courtier en hypothèques doit présenter le formulaire à l'investisseur et confirmer qu'il l'a fait en signant le formulaire, comme il est indiqué. L'investisseur doit passer en revue le formulaire et en accuser réception en apposant ses initiales et en signant le formulaire, comme il est indiqué. Il est fortement recommandé que l'investisseur obtienne un avis juridique indépendant adéquat lorsqu'il remplit le formulaire;
2. rempli avant que l'investisseur ne contracte une hypothèque consortiale qui pourrait être une transaction à risque élevé (p. ex., une hypothèque consortiale qui comporte l'une des trois caractéristiques énumérées sur cette page du formulaire);
3. rempli pour chaque investisseur qui NE fait PAS partie d'une catégorie d'investisseurs « désignés » (les investisseurs d'une telle catégorie possèdent habituellement des connaissances et de l'expérience en investissements complexes);

Les catégories d'investisseurs « désignés » sont définies à l'article 2 du Règlement de l'Ontario 188/08 (Maisons de courtage : normes d'exercice). Ces catégories comprennent les particuliers qui ont un revenu net avant impôt et des actifs financiers nets au-dessus d'une limite établie.

4. rempli, en plus de tous les autres formulaires requis concernant une hypothèque consortiale et publiés le 1^{er} juillet 2018;
5. conservé par la maison de courtage (exemplaire original) pendant au moins six ans;
6. rempli en entier, sans que le contenu soit changé. Un formulaire incomplet, modifié ou non signé pourrait mener à une mesure disciplinaire imposée par l'Agence ontarienne de réglementation des services financiers à la maison de courtage et à son courtier principal, ainsi qu'au courtier ou à l'agent qui a vendu l'investissement.
7. déposé (avec le formulaire 3.2 – Document d'information) dans les cinq (5) jours qui suivent la date à laquelle il a été fourni par la maison de courtage, ou en son nom, au premier petit investisseur réel ou potentiel lié à une hypothèque consortiale qui pourrait être une transaction à risque élevé. Ce dépôt pourrait être jumelé à un paiement de frais de 200 \$, le cas échéant;

Initiales de l'investisseur

8. lisible. Aucune taille ni aucun style de police particuliers ne sont obligatoires pour remplir ce formulaire, mais la police doit être lisible.

Définition : Hypothèque consortiale à risque élevé

Une hypothèque consortiale à risque élevé est une hypothèque à laquelle s'applique l'un des énoncés suivants :

1. **La valeur du prêt dépasse celle de la propriété à laquelle le prêt s'applique** (appelé ratio « prêt-valeur » de plus de 100 %). La valeur de la propriété doit être la valeur de la propriété dans son état actuel et selon son utilisation et le zonage à la date d'évaluation.
2. 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. Cela signifie qu'une autre dette pourrait être remboursée avant l'hypothèque consortiale.
3. **Conflit d'intérêts entre le prêteur ou le promoteur et l'administrateur de l'hypothèque dans le cadre de l'hypothèque consortiale (p. ex., dans le cas où l'emprunteur ou le promoteur et l'administrateur sont liés).** Cela pourrait signifier que l'administrateur pourrait favoriser les intérêts de l'emprunteur ou du promoteur au détriment de ceux des investisseurs (p. ex., il pourrait ne pas appliquer dans leur totalité les obligations de l'emprunteur envers les investisseurs).

Pour les besoins du présent formulaire, deux personnes ou deux entités sont « liées » s'il existe entre elles des rapports autres que des liens d'affaires sans liens de dépendance. Par exemple, un emprunteur qui est un actionnaire, un administrateur, un dirigeant ou un employé de l'administrateur de l'hypothèque est lié à l'administrateur.

Initiales de l'investisseur

Section 1 : Information sur l'hypothèque consortiale

1. Veuillez fournir les renseignements demandés dans les espaces soulignés ci-dessous. Tous les montants doivent être fournis en dollars canadiens.

- A** Valeur « telle quelle » évaluée de la propriété comme il est défini aux sous-alinéas 31.1 (1) 2 iv et v du Règl. de l'Ont. 188/08
- B** Montant maximal de toutes les dettes (si elles étaient toutes utilisées) d'une priorité égale ou supérieure à l'hypothèque consortiale
- C** Montant total de l'hypothèque consortiale inscrite ou appliquée en lien avec la propriété
- D** Ratio « prêt-valeur » [calculé comme suit (B+C) / A]
- E** Montant total payé ou qui devrait être payé (montants payés en nature compris) à titre de commissions, de frais et d'autres montants pendant la durée de l'hypothèque consortiale, calculé comme si le montant total de l'hypothèque consortiale était financé, aux entités suivantes :

Maison de courtage	<input type="text"/>
Courtier en hypothèques	<input type="text"/>
Agent en hypothèques	<input type="text"/>
Toute partie liée à la maison de courtage, au courtier, à l'agent ou à l'administrateur de l'hypothèque	<input type="text"/>

Pour les besoins de ce formulaire et de l'Annexe, deux personnes ou entités sont « liées » s'il existe entre elles des rapports autres que des liens 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 et à tout courtier ou agent hypothécaire autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires (dans ce formulaire, la maison de courtage et « ses parties liées » renvoient à ces parties liées).

2. Veuillez sélectionner tous les risques qui s'appliquent à l'hypothèque consortiale :

- un ratio prêt-valeur de plus de 100 %;
- la priorité ou l'ordre de remboursement de l'hypothèque consortiale peut être abaissé à un rang inférieur à celui d'autres prêteurs.
- l'emprunteur ou le promoteur est en conflit d'intérêts parce qu'il est lié à l'administrateur de l'hypothèque.

Initiales de l'investisseur

L'organisme de réglementation des hypothèques consortiales a reçu des plaintes d'investisseurs concernant des hypothèques consortiales à risque élevé qui ont perdu de l'argent investi dans ces produits.

Si vous avez déposé une plainte contre un courtier ou un agent hypothécaire et que vous n'avez pas été en mesure de résoudre votre plainte concernant ces personnes avec la maison de courtage pour laquelle elles travaillent, vous pouvez écrire à l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers de l'Ontario et demander de l'aide. Voici l'adresse :

Autorité ontarienne de réglementation des services financiers
Plaintes contre une maison de courtage ou un administrateur d'hypothèque
5160, rue Yonge, 4^e étage
Toronto (Ontario) M2N 6L9

Si vous avez besoin de renseignements supplémentaires sur la méthode à suivre pour déposer une plainte, veuillez communiquer avec l'ARSF au 416 250-7250 ou, sans frais, au 1 800 668-0128 et demander à parler à au centre de contact.

Section 2 : Attestation (À faire remplir par le courtier en hypothèques et l'investisseur)

Attestation courtier en hypothèques

Je confirme avoir présenté les informations contenues dans ce formulaire à l'investisseur / prêteur nommé dans cette attestation.

Nom du courtier en hypothèques

Numéro de permis du courtier en hypothèques

Signature du courtier en hypothèques

Date (aaaa-mm-jj)

Nom de la maison de courtage en hypothèques

Numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques

Attestation de l'investisseur

Je confirme avoir lu et compris toutes les informations contenues dans ce formulaire.

Nom de l'investisseur

Signature de l'investisseur

Date (aaaa-mm-jj)

Initiales de l'investisseur