ARSF
Autorité ontarienne de réglementation des services financiers

Ontario

Formulaire 1 – Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par des courtiers

Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques (LMCHPHAH)

Numéro d'opération

Section 1 – Mesures à prendre pour se protéger

Avant d'investir dans un prêt hypothécaire, tenez compte de la façon dont il s'intègre à vos autres placements, de votre objectif de placement et de votre tolérance au risque. Ce placement hypothécaire **ne peut être garanti par la maison de courtage d'hypothèques, et il ne s'agit pas d'un placement immobilier**. Si vous n'êtes pas prêt à risquer une perte, vous ne devriez pas envisager d'investir dans un prêt hypothécaire. **La totalité de votre placement peut être à risque.**

Faits en bref

Biens (sûreté) :		Valeur nominale de l'hypothèque totale :	
Type de prêt :		Durée de l'hypothèque :	
Valeur estimée (telle quelle)[1]		Rang de l'hypothèque :	
Date d'entrée en vigueur de l'estimation :		Ratio prêt-valeur (telle quelle) (RPV) :	
Total estimatif des commissions payées par l'investisseur :		Total estimatif des commissions payées par l'emprunteur :	

Remarque : Les définitions des termes utilisés se trouvent dans les notes sur la dernière page.

Divulgation importante pour les investisseurs

Le présent Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers (« Document d'information ») fournit les renseignements essentiels dont vous avez besoin pour prendre une décision éclairée concernant un placement dans un prêt hypothécaire. **Il est de votre responsabilité de lire attentivement ce document d'un bout à l'autre.**

Il est de la responsabilité de votre maison de courtage d'hypothèques de s'assurer que le présent Document d'information est complet et contient la totalité des divulgations et des renseignements prescrits requis par la LMCHPHAH. De plus, votre maison de courtage d'hypothèques est responsable de s'assurer que le placement hypothécaire proposé est convenable compte tenu de vos besoins et de votre situation.

En tant qu'investisseur, vous devez connaître :

1. Tout conflit d'intérêts réel ou potentiel[2] (CI) qui pourrait découler de cette opération afin de s'assurer que vos intérêts demeurent une priorité pour la maison de courtage. Il s'agira, par exemple, des relations de la maison de courtage[3] avec chaque emprunteur et toutes les autres parties visées par l'opération (p. ex., évaluateur).
2. Tous les risques importants liés à l'opération qui pourraient avoir une incidence sur le recouvrement de vos fonds. Les investisseurs, qui ont peu d'expérience de placement dans des prêts hypothécaires, voire aucune, doivent comprendre tous les risques. Assurez-vous que votre maison de courtage vous fournit tous les renseignements requis et assurez-vous de poser des questions si certaines modalités de l'opération ne sont pas claires.

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

3. Si la maison de courtage ne peut pas vérifier l'identité d'une autre partie visée par l'opération pour vérifier l'autorité légale de toutes les parties, car cela peut augmenter le risque de fraude aux titres de propriété, par exemple.

4. Les raisons pour lesquelles une maison de courtage d'hypothèques pense que tout placement hypothécaire qu'elle vous présente est convenable compte tenu de vos besoins et des particularités de votre situation.

5. Si vous avez recours à un administrateur d'hypothèques, assurez-vous qu'il détient un permis de l'ARSF en consultant le registre public. Une liste des obligations de l'administrateur d'hypothèques en matière de divulgation se trouve à l'annexe A

Une liste des obligations de la maison de courtage d'hypothèques en matière de divulgation se trouve à l'annexe B

Conformément à la LMCHPHAH, la **liste complète des divulgations minimales prescrites** doit être fournie au moins deux (2) jours ouvrables avant que vous vous engagiez à prêter/investir. Cela vous permet d'examiner les renseignements sur le placement, avec ou sans conseiller juridique indépendant, et de prendre une décision éclairée sur la question d'aller de l'avant ou non. La divulgation doit être fournie **deux jours ouvrables avant le premier des événements suivants :**

- Lorsque la maison de courtage reçoit de l'argent de votre part ou conclut une entente pour en recevoir;
- Lorsque vous concluez une convention hypothécaire ou une entente visant à effectuer une opération hypothécaire.
- Lorsque les fonds sont avancés à l'emprunteur dans le cadre du prêt hypothécaire;
- La date de conclusion de l'opération.

Vous pouvez réduire les deux jours ouvrables à un jour ouvrable par consentement écrit en remplissant le formulaire de renonciation approuvé (Formulaire 1.2).

Faits importants à connaître avant d'accepter d'investir

Difficulté à vendre ou à transférer votre placement

1. Si vous souhaitez retirer votre argent avant la fin de la durée de l'hypothèque, un nouvel investisseur/prêteur peut être nécessaire et **il n'y a aucune garantie qu'il y aura un marché pour la revente ou le transfert de votre placement**.

2. **Si le contrat prévoit une prolongation, il se peut que vous ne puissiez pas renoncer à une prolongation de la durée de l'hypothèque. Pour obtenir un examen complet et une explication des conditions hypothécaires, vous voudrez peut-être obtenir des conseils juridiques indépendants (voir le point 16).**

Aucune garantie

3. Le présent Document d'information **n'a pas été déposé** auprès de l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF). Ni l'ARSF ni aucune autre instance du gouvernement de l'Ontario n'a reçu ou approuvé le Document d'information dûment rempli.

4. Ce placement hypothécaire **n'est pas assuré** par le gouvernement de l'Ontario ou tout autre fonds de protection des investisseurs.

5. La maison de courtage d'hypothèques **ne peut pas garantir** le présent placement hypothécaire. Si vous n'êtes pas prêt à risquer une perte, vous ne devriez pas envisager d'investir dans un prêt hypothécaire.

Quoi attendre de votre courtier/agent

6. Seuls un courtier ou un agent de niveau 2 sont compétents et sont titulaires du bon permis en Ontario pour organiser un placement hypothécaire privé pour vous. Vous devriez confirmer leur statut et leurs titres de compétence dans le registre public.

7. Vous devriez vous attendre à ce que votre courtier ou agent :

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

a. Comprenne vos besoins et votre situation, en particulier l'objectif de placement, l'horizon et la tolérance au risque
b. Comprenne et soit en mesure de vous expliquer les caractéristiques et les risques du placement hypothécaire
c. Évalue la convenance de l'option de placement hypothécaire et ne vous présente que ce qui vous convient

8. Si ce placement consiste en un prêt hypothécaire destiné à financer un projet de développement, de construction ou commercial, le **remboursement de ce placement** peut dépendre de l'achèvement du projet, de sa location ou de sa vente.

Mesures recommandées que vous devriez prendre au sujet de votre placement hypothécaire

9. Vous devez songer à visiter et à faire inspecter le bien ou le projet comme indiqué à la section 3 de la partie A du Document d'information.

10. Vous devez veiller à obtenir la documentation suffisante à l'appui de la valeur du bien immobilier estimée dans le présent Document d'information. La valeur du bien immobilier peut diminuer avec le temps et peut influer sur le rendement ou la valeur de votre placement advenant un défaut de paiement de l'emprunteur hypothécaire.

11. Il est **vivement** conseillé de consulter un avocat indépendant avant d'investir. Cela ne remplace aucune des responsabilités de diligence raisonnable de la maison de courtage d'hypothèques.

12. Vous devez vous renseigner sur la capacité de l'emprunteur à effectuer les paiements requis aux termes de ce placement hypothécaire, compte tenu des renseignements transmis par la maison de courtage.

13. Vous devez examiner attentivement les modalités liées à la prolongation du terme du prêt hypothécaire.

14. **Vous devez vérifier tous les facteurs associés à ce placement avant de vous engager**. Le présent Document d'information, l'annexe (Formulaire 1.2), s'il y a lieu, et les documents qui y sont joints fournissent des détails clés concernant cet placement, mais il se peut qu'il ne s'agisse pas d'une liste complète de facteurs à prendre en compte. En vertu de la loi, la maison de courtage d'hypothèques doit divulguer par écrit les risques importants4 associés au placement hypothécaire. Il peut exister des risques supplémentaires.

Une liste des faits à connaître avant d'accepter d'investir est disponible à l'annexe C

Nom du courtier en hypothèques	Numéro de permis du courtier en hypothèques
Signature du courtier en hypothèques	Date (aaaa-mm-jj)

Accusé de réception

J'accuse réception des présentes « *Mesures à prendre pour se protéger* », signée par le courtier en hypothèques susmentionné.

Nom de l'investisseur ou du prêteur

Adresse de l'investisseur ou du prêteur

Numéro d'unité	Numéro municipal	Nom de rue	
Ville		Province	Code postal

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

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

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 de la maison de courtage d'hypothèques	Numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques

Adresse de la maison de courtage d'hypothèques

Numéro d'unité	Numéro municipal	Nom de rue	
Ville		Province	Code postal

2. La maison de courtage d'hypothèques ou l'un de ses courtiers ou agents a-t-il ou prévoit-il d'avoir un **intérêt direct ou indirect** dans le bien identifié à la section 3, partie A?

◯ Oui ◯ Non

Si oui, expliquez (p. ex., *les noms des parties, la nature des conflits, la manière dont l'intérêt de l'investisseur est protégé malgré le conflit)*

3. Une personne ou une entité (par exemple, mais sans s'y limiter, un administrateur d'hypothèques ou un avocat) liée à la maison de courtage d'hypothèques ou à l'un de ses courtiers ou agents a-t-elle ou prévoit-elle d'avoir un **intérêt direct ou indirect** dans ce bien?

◯ Oui ◯ Non

Si oui, expliquez (p. ex., *les noms des parties, la nature des conflits, la manière dont l'intérêt de l'investisseur est protégé malgré le conflit*)

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

◯ Oui ◯ Non

Si oui, expliquez (p. ex., *les noms des parties, la nature des conflits, la manière dont l'intérêt de l'investisseur est protégé malgré le conflit*)

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

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?

◯ Oui ◯ Non

Si oui, expliquez (p. ex., *les noms des parties, la nature des conflits, la manière dont l'intérêt de l'investisseur est protégé malgré le conflit*)

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

7. Décrivez les mesures prises par la maison de courtage d'hypothèques pour réduire le risque qu'une hypothèque inappropriée soit présentée ou le risque de perte de capital résultant de conflits d'intérêts réels ou potentiels.

8. La maison de courtage en 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?

◯ Oui ◯ Non

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

◯ Oui ◯ Non

Si vous avez répondu oui à l'une des questions, veuillez fournir de plus amples renseignements sur l'étendue et la raison de la défaillance, si la raison de la défaillance a été corrigée (p. ex., perte d'emploi, amélioration de l'entreprise, situation personnelle) et les mesures prises pour mettre à jour l'hypothèque :

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

◯ Oui ◯ Non

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?

◯ Oui ◯ Non

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

Si oui, décrivez tout avantage ou intérêt prévu et indiquez sa valeur, le cas échéant

12. La maison de courtage d'hypothèques est tenue de divulguer par écrit les risques importants liés à ce placement. Choisissez tous les risques importants liés à ce placement qui s'appliquent et **ajoutez ceux qui ont une incidence sur le placement et qui ne sont pas énumérés ci-dessous, le cas échéant :**

- ☐ Défaut de l'emprunteur d'effectuer les paiements hypothécaires prévus
- ☐ L'emprunteur a des arriérés avec des hypothèques antérieures, des impôts fonciers municipaux ou des impôts sur le revenu, ou une combinaison de ceux-ci
- ☐ Disponibilité et coût du financement ou du refinancement (p. ex., hausse des taux d'intérêt sur le marché et votre stratégie de sortie consistait à sortir dans un an)
- ☐ Retard important de l'aménagement d'un projet financé par l'hypothèque
- ☐ Réduction importante des ventes réelles ou prévues pour le projet financé par l'hypothèque
- ☐ L'hypothèque en question sera enregistrée derrière une ou plusieurs autres hypothèques sur le bien
- ☐ Si l'hypothèque syndiquée comprend une clause de subordination, il y a un risque que la priorité de l'hypothèque syndiquée soit abaissée (« subordonnée ») derrière d'autres créances sans le consentement des investisseurs, ce qui pourrait ne pas leur laisser une sûreté suffisante pour couvrir leur hypothèque syndiquée (p. ex., un ratio prêt-valeur supérieur à 100 %)
- ☐ Variation de la valeur du bien sous-jacent et du placement hypothécaire, comme un PHSNA (p. ex., les valeurs des biens utilisées dans les documents d'offre peuvent ne plus refléter l'évolution rapide des conditions du marché)
- ☐ Ratio prêt-valeur (p. ex., la modification de l'évaluation des biens pourrait entraîner des ratios prêt-valeur plus élevés que prévu)
- ☐ Autre

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'à ma connaissance, elle est exacte en tout point.

Nom du courtier en hypothèques	Numéro de permis du courtier en hypothèques
Signature du courtier en hypothèques	Date (aaaa-mm-jj)

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

Accusé de réception

J'accuse réception de la présente « *Déclaration de la maison de courtage d'hypothèques* », signée par le courtier en hypothèques susmentionné.

Nom de l'investisseur ou du prêteur

Adresse de l'investisseur ou du prêteur

Numéro d'unité	Numéro municipal	Nom de rue	
Ville		Province	Code postal

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

Section 3 – Divulgation d'information et évaluation de la convenance

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
  - ◯ Déclaration de la maison de courtage d'hypothèques
  - ◯ Résidentiel avec cinq unités d'habitation ou plus
  - ◯ Commercial
  - ◯ Industriel
  - ◯ Agricole
  - ◯ Autre, veuillez expliquer
- ◯ 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

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

3. Prix d'achat :

Prix d'achat du bien : Date d'achat (aaaa/mm/jj)

4. Impôts fonciers

Impôts fonciers annuels :

Y a-t-il des arriérés d'impôts?

◯ Oui

◯ Non

◯ L'avocat de l'investisseur ou du prêteur doit vérifier les impôts avant la signature ou veiller à la couverture en vertu de l'assurance de titres.

Montant des arriérés :

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

Frais mensuels de copropriété :

Y a-t-il des arriérés de frais?

◯ Oui Montant des arriérés :

◯ Non

6. Zonage

Le zonage du bien convient-il à sa vocation?

◯ Oui

◯ Non

Remarque : L'avocat de l'investisseur ou du prêteur doit vérifier le zonage avant la signature ou veiller à la couverture en vertu de l'assurance de titres.

Si non, précisez comment le zonage existant entre en conflit avec la vocation du bien et comment le problème de zonage a été atténué :

7. Estimation

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

◯ Une estimation du bien a été effectuée au cours des 12 derniers mois

Remarque : Pendant les périodes de volatilité du marché immobilier, il est recommandé que l'estimation ne remonte pas à plus de 3 à 6 mois.

Si une estimation **n'a pas** été effectuée au cours des 12 derniers mois, veuillez expliquer comment la valeur estimée a été déterminée par la maison de courtage :

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

Date de l'estimation (aaaa/mm/jj)

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

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

Nom et adresse de l'estimateur :

Partie B. Détails de l'hypothèque

1. Détails du placement hypothécaire

Votre placement représente :

◯ toute l'hypothèque,

◯ une partie de l'hypothèque. Votre partie représente (%) du montant total de l'hypothèque

Nombre d'autres parties 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 (c.-à-d. qui est responsable de s'assurer que l'enregistrement est effectué correctement et quelles mesures sont en vigueur pour s'assurer que l'enregistrement est correct?) :

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?

◯ Oui

◯ Non

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. (Visitez la page Liaison Permis pour le secteur des hypothèques de l'ARSF pour vérifier le permis de l'administrateur d'hypothèques)

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

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

4. Modalités de l'hypothèque

Montant de votre placement :

Valeur nominale de l'hypothèque :

Le taux d'intérêt annuel est

◯ fixe à (%)

◯ variable

Expliquer le taux de base/de référence et tout ajustement supplémentaire

Période de composition :

Le coût d'emprunt de l'emprunteur qui lui a été fourni :

Choisissez une fréquence de paiement

Paiements versés par l'emprunteur :

Paiements versés par vous : (Voir Partie D pour les commissions à payer par l'investisseur)

Durée (mois) :

Amortissement (mois) :

Date d'échéance (aaaa/mm/jj) :

Échéance du premier paiement de l'emprunteur (aaaa/mm/jj) :

Solde à l'échéance :

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 :

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 (précisez)

Le rang de l'hypothèque peut-il changer?

◯ Oui ◯ Non

Si oui, expliquez de quelle façon (p. ex., l'investisseur doit-il fournir son approbation) et indiquez si le changement est prévu.

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

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

(a) Priorité :

Montant nominal :

Montant dû :

Défaillance?

◯ Oui ◯ Non ◯ Ne sait pas

Si oui, expliquez :

Nom du créancier hypothécaire :

(b) Priorité :

Montant nominal :

Montant dû :

Défaillance?

◯ Oui ◯ Non ◯ Ne sait 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) (obligatoire) :

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

(f) Valeur prévue (le cas échéant) :

(g) Ratio prêt-« valeur prévue » (c/f × 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

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

8. Avance partielle

Si l'hypothèque est partiellement avancée, dans quelles circonstances l'avance supplémentaire sera-t-elle faite et quelle approbation est requise?

Partie C. Emprunteur

Nom et adresse de l'emprunteur :

Nom

Adresse

Numéro d'unité	Numéro municipal	Nom de rue	
Ville		Province	Code postal

☐ La maison de courtage a identifié l'emprunteur et

une preuve d'identité est jointe ou sera fournie le Date (aaaa/mm/jj)

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

Commissions et frais à payer par l'investisseur

Objectif	Montant estimatif	Payé à
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		

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

Commissions et frais à payer par l'emprunteur

Purpose	Montant estimatif	Payé à
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) :		
Frais d'évaluation :		
Autres frais (veuillez préciser) :		
Total		

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

◯ Oui ◯ Non

Explique

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.

☐ 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

☐ 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.

☐ 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

☐ 4a. Des preuves documentaires de la capacité de l'emprunteur de faire les versements hypothécaires.

☐ 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.

☐ 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.

☐ 6. Un exemplaire de toute entente que l'investisseur doit conclure avec la maison de courtage d'hypothèques ou l'administrateur d'hypothèques.

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

☐ 7. Annexe pour les prêts à la construction et au développement dûment remplie (Formulaire 1.1.).

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 pour un placement hypothécaire afin de prendre une décision éclairée avant de s'engager à prêter ou à investir. Ces renseignements peuvent inclure ce qui suit :

1. S'il s'agit d'un bien locatif, des précisions sur les modalités de location, les dispositions relatives à la cession des loyers et l'inoccupation.

2. Les facteurs environnementaux qui influent sur la valeur du bien.

3. S'il y a lieu, joindre toute procuration.

Partie F. Convenance

Important : La maison de courtage d'hypothèques est tenue de prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que tout placement dans un prêt hypothécaire qu'il vous présente est convenable, compte tenu de votre situation et de vos besoins. Vous devriez examiner attentivement la justification et les commentaires des maisons de courtage d'hypothèques ci-dessous et confirmer qu'ils décrivent avec exactitude votre profil financier.

Expliquez pourquoi le placement hypothécaire présenté à l'investisseur ou au prêteur aux fins d'examen répond à sa situation et à ses besoins, en particulier son objectif de placement, la durée et sa tolérance au risque. *Quels autres facteurs ont été pris en considération? Quel est le pire scénario pour l'investisseur ou le prêteur lié à cette recommandation? etc.*

Si le placement hypothécaire demandé par l'investisseur ou le prêteur a été jugé non convenable, veuillez décrire pourquoi il ne convient pas et quelles mesures ont été prises par la maison de courtage pour en arriver à cette détermination :

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

Partie G. Attestation

La présente Divulgation d'information et évaluation de la convenance a été remplie par :

Nom de la maison de courtage d'hypothèques	Numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques

Adresse de la maison de courtage d'hypothèques

Numéro d'unité	Numéro municipal	Nom de rue	
Ville		**Province**	**Postal Code**

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'à ma connaissance, il est exact en tout point.

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 d'hypothèques	Numéro de permis de la maison de courtage d'hypothèques

Accusé de réception

J'accuse réception de la présente « *Divulgation d'information et évaluation de la convenance* » signée par le courtier en hypothèques susmentionné.

Nom de l'investisseur ou du prêteur

Adresse de l'investisseur ou du prêteur

Numéro d'unité	Numéro municipal	Nom de rue	
Ville		**Province**	**Postal Code**

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

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

Annexe

A) Obligations de divulgation de l'administrateur d'hypothèques

Si votre placement est administré :

1. Par un administrateur d'hypothèques, assurez-vous que cette personne est titulaire d'un permis de l'ARSF en consultant le registre public.
2. Assurez-vous que la relation entre l'administrateur et chaque emprunteur est divulguée (le cas échéant).
3. Si l'administrateur peut recevoir ou payer une commission ou une autre rémunération pour l'administration de l'hypothèque, indiquez la façon dont la commission ou la rémunération est calculée ainsi que l'identité du payeur;
4. Demandez si l'administrateur reçoit une commission ou une rémunération pour les renvois à une personne ou une entité et indiquez sa relation avec cette personne ou entité.
5. Assurez-vous que l'administrateur a divulgué les conflits d'intérêts réels ou potentiels pouvant découler de l'opération.

B) Obligations de divulgation de la maison de courtage d'hypothèques

Les investisseurs doivent :

1. Savoir si la maison de courtage d'hypothèques est titulaire d'un permis de l'ARSF en consultant le registre public.
2. Connaître la relation de la maison de courtage avec chaque emprunteur et toutes les autres parties visées par l'opération (p. ex., évaluateur).
3. Savoir si la maison de courtage agit pour le compte du prêteur ou de l'emprunteur, ou des deux;
4. Connaître les risques importants associés à l'opération dont vous devriez tenir compte;
5. Savoir si la maison de courtage est incapable de vérifier l'identité d'une autre partie visée par l'opération;
6. Savoir si la maison de courtage reçoit une commission ou une autre rémunération pour les renvois à une personne ou une entité et sa relation avec cette personne ou entité;
7. Connaître les conflits d'intérêts réels ou potentiels pouvant découler de l'opération;
8. Connaître les mesures prises par une maison de courtage d'hypothèques pour veiller à ce que tout placement hypothécaire qu'elle vous présente soit convenable, compte tenu de vos besoins et des particularités de votre situation;
9. Pour remplir l'Annexe (Formulaire 1.1), savoir s'il y a des prêts à la construction et au développement, y compris d'hypothèques syndiquées et non syndiquées.

C) Faits importants à connaître avant d'accepter d'investir

1. Le présent Document d'information n'a pas été déposé auprès de l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF). Ni l'ARSF ni aucune autre instance du gouvernement de l'Ontario n'a reçu ou approuvé le Document d'information dûment rempli.
2. Ce placement hypothécaire n'est pas assuré par le gouvernement de l'Ontario ou tout autre fonds de protection des investisseurs.
3. La maison de courtage d'hypothèques ne peut pas garantir le présent placement hypothécaire. Si vous n'êtes pas prêt à risquer une perte, vous ne devriez pas envisager d'investir dans un prêt hypothécaire.

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

4. **Tous les placements hypothécaires comportent un risque. Il existe une relation entre le risque et le rendement**. En général, plus le taux de rendement est élevé, plus le risque de placement est important. Vous devez évaluer très attentivement le risque lié à l'opération hypothécaire décrite dans le présent Document d'information, l'annexe (Formulaire 1.2) s'il y a lieu et dans les documents connexes avant de vous engager.

5. Les placements hypothécaires syndiqués (qui par définition comptent plus d'un investisseur ou d'un prêteur) peuvent présenter des risques supplémentaires liés non seulement au risque de défaillance, mais également aux risques liés à la participation à un consortium et au financement d'opérations immobilières.

6. Si vous êtes l'un des nombreux investisseurs d'un prêt hypothécaire syndiqué, il se peut que vous ne soyez pas en mesure d'obtenir le remboursement de votre placement en cas de défaillance de l'emprunteur.

7. 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 assujetti à l'achèvement du projet, à sa location ou à sa vente.

8. Vous devriez envisager d'inspecter le bien ou le projet comme indiqué à la section 3, partie A, du présent Document d'information.

9. Vous devez veiller à obtenir la documentation suffisante à l'appui de la valeur du bien immobilier estimée dans le présent Document d'information. La valeur du bien immobilier peut diminuer avec le temps et peut influer sur le rendement ou la valeur de votre placement advenant un défaut de paiement de l'emprunteur hypothécaire.

10. Si vous êtes un investisseur ayant peu d'expérience dans les placements immobiliers, voire aucune, il vous est conseillé de ne pas investir dans des prêts hypothécaires.

11. Il est fortement conseillé d'obtenir un avis juridique indépendant avant de s'engager à investir.

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 de l'hypothèque, le cas échéant, ne peut vous verser des paiements qu'à partir des paiements de capital et d'intérêts effectués par l'emprunteur en vertu de l'hypothèque. Par conséquent, l'administrateur des hypothèques ne peut pas continuer à vous verser des paiements hypothécaires en cas de défaillance de l'emprunteur.

14. Si vous souhaitez retirer votre argent avant la fin de la durée, un nouvel investisseur/prêteur peut être nécessaire et il n'y a aucune garantie qu'il y aura un marché pour la revente ou le transfert de l'hypothèque.

15. **Si le contrat prévoit une prolongation, il se peut que vous ne puissiez pas renoncer à une prolongation de la durée de l'hypothèque. Vous devez examiner attentivement les modalités liées à la prolongation du terme du prêt hypothécaire.**

16. Vous devez vérifier tous les facteurs associés à ce placement avant de vous engager à investir. Le présent Document d'information, l'annexe (Formulaires 1.1 et 1.2) 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.

---

[1]Valeur « telle quelle » : Valeur « telle quelle » est synonyme de valeur actuelle. La valeur actuelle est définie comme le montant d'argent qu'un bien réaliserait s'il était vendu par un vendeur consentant à un acheteur consentant sans lien de dépendance.

[2]Conflit d'intérêts : Un exemple de CI pourrait être lorsque le courtier en hypothèques est lié à l'emprunteur et servir un intérêt pourrait impliquer de travailler contre un autre.

[3]Relations de la maison de courtage : Les investisseurs doivent savoir si la maison de courtage peut représenter adéquatement leurs intérêts. Autrement dit, les relations de la maison de courtage (p. ex., emprunteur, avocat, évaluateur) entrent-elles en conflit avec vos intérêts?

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario

[4]Les risques importants comprennent les risques potentiels associés à une perturbation du marché sur une hypothèque ou un placement hypothécaire et le bien sous-jacent, tels que, mais sans s'y limiter : le défaut de l'emprunteur d'effectuer des paiements hypothécaires prévus; la défaillance; les modifications apportées à l'hypothèque (p. ex., l'échéance de l'hypothèque est prolongée); la disponibilité et le coût du financement ou du refinancement; une abstention accordée (p. ex., les paiements peuvent être reportés ou capitalisés); un retard important dans l'aménagement d'un projet financé par l'hypothèque; une réduction importante des ventes réelles ou prévues pour le projet financé par l'hypothèque; d'autres charges inscrites sur un bien hypothéqué (p. ex., un privilège fiscal); la variation de la valeur du bien sous-jacent et du placement hypothécaire, comme un PHSNA (p. ex., la valeur des biens utilisée dans les documents d'offre peut ne plus refléter l'évolution rapide des conditions du marché); le ratio prêt-valeur (p. ex., la modification de l'évaluation des biens pourrait entraîner des ratios prêt-valeur plus élevés que prévu); et le changement de la capacité d'un investisseur ou d'un prêteur à racheter avant la date d'échéance du placement hypothécaire.

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario