

# Formulaire 1.1 – Document d’information pour l’investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers – Annexe pour les prêts à la construction et au développement

Loi de 2006 sur les maisons de courtage d’hypothèques, les prêteurs -  
hypothécaires et les administrateurs d’hypothèques

Numéro d’opération

**Important : Le présent Document d’information pour l’investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers – Annexe pour les prêts à la construction et au développement (« Annexe du Document d’information ») et le Document d’information pour l’investisseur ou le prêteur (Formulaire 1) concernant les opérations effectuées par les courtiers sont requis aux termes de la loi et fourniront à l’investisseur ou au prêteur potentiel des renseignements importants pour l’aider à prendre une décision relative au placement ou au prêt. Ce formulaire doit être rempli conjointement avec le Formulaire 1 – Document d’information pour l’investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par les courtiers.**

Pour permettre aux investisseurs et prêteurs potentiels d’examiner en profondeur le Document d’information et de consulter un avocat indépendant, le présent document 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;
- 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

La présente Annexe du Document d’information n’a pas été déposée auprès de l’Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF). Ni l’ARSF ni aucune autre instance du gouvernement de l’Ontario n’ont reçu ou approuvé l’Annexe du Document d’information dûment remplie.

Initiales de l’investisseur ou du prêteur : \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

## Section 2 – Déclaration supplémentaire 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 supplémentaire est faite par :

---

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

---

2. Le(s) promoteur(s) est-il(sont-ils) lié(s) 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?

Oui  Non  Sans objet

Dans l'affirmative, veuillez donner des précisions.

3. Est-ce que la maison de courtage d'hypothèques ou l'un de ses courtiers ou agents est lié à tout autre investisseur ou prêteur participant à l'opération hypothécaire?

Oui  Non

Dans l'affirmative, veuillez donner des précisions.

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

## Section 3 – Résumé d'information supplémentaire

### Partie A. Précisions sur le projet

---

1. Prêts à la construction ou au développement

À quoi serviront les fonds (cochez toutes les réponses applicables)?

Coûts accessoires (p. ex., frais de zonage, publicité, décoration intérieure et honoraires d'architectes)

Coûts de construction

Autre Si « autre », veuillez donner des précisions :

\_\_\_\_\_

2. Identifiez toute personne qui supervisera le décaissement des fonds à l'emprunteur et l'utilisation de ces fonds par l'emprunteur :

3. Nom et adresse et numéro de garantie de Tarion du promoteur :

4. Est-ce que le promoteur a déjà participé à un projet dont l'hypothèque a fait l'objet d'une défaillance et pour lequel l'exercice du pouvoir de vente a commencé?

Non  Oui

Dans l'affirmative, veuillez donner des précisions :

5. Est-ce que des responsables du promoteur, notamment des administrateurs, des dirigeants, des propriétaires ou des associés :

(a) ont déjà été condamnés ou reconnus coupables, ou sont actuellement accusés d'un acte criminel ou d'une infraction réglementaire en vertu des lois d'une province, d'un territoire, d'un État ou d'un pays?

Non  Oui  Ne sais pas

Dans l'affirmative, veuillez donner des précisions.

(b) font actuellement l'objet de procédures civiles ou de tout jugement inexécuté imposé par une cour civile, au Canada ou ailleurs, contre eux ou une entreprise dans laquelle ils détiennent une participation d'au moins dix pour cent dans le capital-actions de l'entreprise?

Non  Oui  Ne sais pas

Dans l'affirmative, veuillez donner des précisions.

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

## Partie A. Précisions sur le projet (suite):

Quelles mesures de diligence raisonnable a prises la maison de courtage en hypothèques au sujet des antécédents et de l'expérience du(des) promoteur(s)?

## Partie B. Estimation et évaluation du projet

---

- Une expertise ou évaluation du bien n'a pas été effectuée au cours des 12 derniers mois  
OU  
 Une expertise ou évaluation du bien a été effectuée au cours des 12 derniers mois

**Remarque : En période de volatilité du marché immobilier, il est recommandé que l'expertise ne date pas de plus de trois à six mois.**

Si **aucune** expertise n'a été effectuée au cours des 12 derniers mois, veuillez expliquer la façon dont la valeur estimative a été déterminée par la maison de courtage :

Pour tous les biens, valeur estimée en l'état (obligatoire) : \_\_\_\_\_ Date de l'expertise : (jj/mm/aaaa) \_\_\_\_\_

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

La valeur prévue lorsque le projet sera achevé dans sa forme proposée : \_\_\_\_\_

Veuillez décrire brièvement toute hypothèse avancée et la méthodologie utilisée pour déterminer la valeur prévue du projet lorsqu'il sera achevé, comme présenté :

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

## Partie C. Documents supplémentaires joints

---

**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 suivants doivent être joints ou s'ils ne sont pas disponibles, des commentaires doivent être ajoutés à l'égard de chaque document dans la boîte ci-dessous :**

- 1. Une description détaillée du projet et du(des) promoteur(s)
- 2. Un calendrier de construction acceptable avec les montants tirés à différentes étapes d'achèvement
- 3. Si le placement fait partie d'une hypothèque consortiale; toute entente de prêt, convention de syndication ou engagement hypothécaire pertinent à l'emprunteur qui participe à cette opération doit être remis à l'investisseur
- 4. Un permis d'occupation, le cas échéant, et la date à laquelle il sera disponible.

Indiquez ici les autres documents fournis.

Si d'autres documents pertinents ne sont pas fournis ou si les documents ne s'appliquent pas, veuillez expliquer la raison :

Initiales de l'investisseur ou du prêteur : \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

## Partie D. Attestation

---

La présente Annexe du Document d'information a été remplie par :

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

J'ai dûment rempli le document 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 mieux de mes connaissances.

\_\_\_\_\_  
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, \_\_\_\_\_ ,  
Nom de l'investisseur ou du prêteur en caractères d'imprimerie

accuse réception de la présente Annexe du Document d'information signée par le courtier en hypothèques susmentionné.

\_\_\_\_\_  
Signature de l'investisseur ou du prêteur

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

**Un exemplaire de ce formulaire doit être 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 produite 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;
- 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).**