



DOCUMENT D'INFORMATION POUR L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL/LE PRÊTEUR
CONCERNANT LES OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR DES COURTIER

IMPORTANT : LA PRÉSENTE FORMULE EST IMPOSÉE PAR LA LOI ET FOURNIT DES RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS À L'INVESTISSEUR/AU PRÊTEUR ÉVENTUEL.

IL EST INTERDIT AU COURTIER EN HYPOTHÈQUES DE RECEVOIR DE L'ARGENT DE L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL, OU DE CONCLURE AVEC LUI UNE ENTENTE POUR RECEVOIR DE L'ARGENT, AU COURS DES 48 HEURES (SAUF DIMANCHES ET JOURS FÉRIÉS) QUI SUIVENT LA RÉCEPTION DE LA PRÉSENTE FORMULE PAR L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL.

AVERTISSEMENT

TOUS LES INVESTISSEMENTS HYPOTHÉCAIRES COMPORTENT UN RISQUE. IL EST DONC RECOMMANDÉ D'ÉVALUER AVEC BEAUCOUP DE SOIN LE RISQUE QUI SE RAPPORTE AU PRÉSENT INVESTISSEMENT AVANT DE S'ENGAGER.

EN RÈGLE GÉNÉRALE, PLUS LE TAUX DE RENDEMENT EST ÉLEVÉ, PLUS LE RISQUE D'INVESTISSEMENT EST ÉLEVÉ.

ON RECOMMANDE AUX INVESTISSEURS SANS EXPÉRIENCE DE NE PAS PROCÉDER À DES INVESTISSEMENTS HYPOTHÉCAIRES.

IL EST VIVEMENT CONSEILLÉ DE CONSULTER UN AVOCAT INDÉPENDANT AVANT DE S'ENGAGER.

LE PRÉSENT INVESTISSEMENT HYPOTHÉCAIRE N'EST PAS ASSURÉ PAR LE GOUVERNEMENT DE L'ONTARIO.

LE COURTIER EN HYPOTHÈQUES NE PEUT GARANTIR LE PRÉSENT INVESTISSEMENT HYPOTHÉCAIRE. L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL QUI N'EST PAS PRÊT À RISQUER UNE PERTE DOIT S'ABSTENIR DE FAIRE DES INVESTISSEMENTS HYPOTHÉCAIRES.

LE COURTIER EN HYPOTHÈQUE NE PEUT PAYER L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL QUE PAR PRÉLÈVEMENT SUR LE CAPITAL ET LES INTÉRÊTS VERSÉS PAR L'EMPRUNTEUR DANS LE CADRE DE L'HYPOTHÈQUE. PAR CONSÉQUENT, IL NE POURRA PAS POURSUIVRE LES PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES À L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL EN CAS DE DÉFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR.

LES INVESTISSEMENTS DANS UNE HYPOTHÈQUE DESTINÉE À CAPITALISER UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT, PROJET DE CONSTRUCTION OU PROJET COMMERCIAL NE SONT REMBOURSÉS QUE SI LES TRAVAUX SONT ACHÉVÉS ET SI LE BIEN EST LOUÉ OU VENDU.

IL N'EST PAS GARANTI QU'EN CAS DE DÉFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR, L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL QUI FAIT PARTIE D'UN GROUPE PUISSE EXIGER, À TITRE INDIVIDUEL, LE REMBOURSEMENT DE SON INVESTISSEMENT.

IL EST RECOMMANDÉ D'INSPECTER LE BIEN OU LE PROJET, AINSI QUE LES ENVIRONS, AVANT D'INVESTIR.

LA DÉCLARATION ET LE RÉSUMÉ D'INFORMATION CI-JOINTS NE DONNENT PAS TOUS LES FACTEURS À EXAMINER POUR PRENDRE UNE DÉCISION SUR CET INVESTISSEMENT. IL FAUT DONC VÉRIFIER TOUS LES FACTEURS APPLICABLES À CET INVESTISSEMENT AVANT DE S'ENGAGER.

Date :

Signature du courtier en hypothèques
ou de son fondé de signature

Nom du signataire (en caractères d'imprimerie)

ACCUSE DE RÉCEPTION

Je, _____, de
Nom (en caractères d'imprimerie)

Adresse

accuse réception du présent avertissement, signé par le courtier en hypothèques.

Date : _____
Daté par le prêteur

Signature : _____

DÉCLARATION PAR LE COURTIER EN HYPOTHÈQUES

Pour les besoins de la présente déclaration, deux personnes sont «liées» s'il existe entre elles des liens autres que des relations d'affaires sans dépendance. Par exemple, un actionnaire, administrateur, cadre, associé ou employé du courtier en hypothèques est lié à ce dernier.

La présente déclaration est faite par _____
Nom du courtier en hypothèques

Le courtier en hypothèques a ou compte avoir/n'a pas et ne compte pas avoir [choisir le cas qui convient] un intérêt direct ou indirect dans le bien qui fait l'objet du présent investissement hypothécaire.

EXPLICATION : _____

Une personne liée au courtier en hypothèques a ou compte avoir/n'a pas et ne compte pas avoir [choisir le cas qui convient] un intérêt direct ou indirect dans le bien qui fait l'objet du présent investissement hypothécaire.

EXPLICATION : _____

L'emprunteur est/n'est pas [choisir le cas qui convient] lié au courtier en hypothèques.

EXPLICATION : _____

L'emprunteur est/n'est pas [choisir le cas qui convient] lié à un cadre, administrateur, associé, employé ou actionnaire du courtier en hypothèques.

EXPLICATION : _____

La personne ou la société qui a fait l'estimation du bien est/n'est pas [choisir le cas qui convient] liée au courtier en hypothèques.

EXPLICATION : _____

Le produit du présent investissement servira/ne servira pas [choisir le cas qui convient] au refinancement, à la liquidation, au rachat ou à la réduction d'une hypothèque existante sur ce bien.

EXPLICATION : _____

Si le présent investissement représente l'achat d'une hypothèque existante ou d'une partie de cette dernière, l'hypothèque est/n'est pas [choisir le cas qui convient] actuellement en défaillance et l'a été/ne l'a pas été [choisir le cas qui convient] au cours des 12 derniers mois.

EXPLICATION : _____

Le courtier en hypothèques compte/ne compte pas [choisir le cas qui convient] obtenir un intérêt ou des avantages grâce à cette opération autres que les commissions indiquées à la section D du résumé d'information ci-joint.

EXPLICATION : _____

Le courtier en hypothèques s'est conformé intégralement à toutes les conditions de la Loi sur les courtiers en hypothèques et ses règlements.

J'ai rempli la Déclaration par le courtier en hypothèques ci-dessus conformément à la Loi sur les courtiers en hypothèques et je certifie son exactitude en tout point.

Date :

Signature du courtier en hypothèques
ou de son fondé de signature

Nom du signataire (en caractères d'imprimerie)

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Je, _____
Nom (en caractères d'imprimerie)

accuse réception de la Déclaration par le courtier en hypothèques, signée par ce dernier.

Date : _____ Signature : _____
Daté par le prêteur

RÉSUMÉ D'INFORMATION

LA PARTIE E CI-APRÈS ÉNUMÈRE LES DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LE PRÉSENT RÉSUMÉ ET QUE L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL DOIT RECEVOIR AU MOINS 48 HEURES (SAUF DIMANCHES ET JOURS FÉRIÉS) AVANT DE S'ENGAGER. L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL DOIT EXAMINER SOIGNEUSEMENT LES DOCUMENTS CI-JOINTS AVANT DE PRENDRE LA DÉCISION D'INVESTIR. DE PLUS, IL NE DOIT PAS SE FIER UNIQUEMENT AU PRÉSENT RÉSUMÉ D'INFORMATION.

A. BIEN/VALEUR À HYPOTHÉQUER

<p>1. Adresse légale et municipale du bien :</p>	<p>3. Impôts fonciers :</p> <p>Impôts fonciers annuels : _____ \$</p> <p>Y a-t-il des arriérés d'impôt?</p> <p><input type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> OUI Montant de l'arriéré : _____ \$</p>
<p>2. Genre de bien :</p> <p><input type="checkbox"/> Bien avec bâtiments existants</p> <p><input type="checkbox"/> résidentiel unifamilial</p> <p><input type="checkbox"/> résidentiel à une à quatre unités d'habitation</p> <p><input type="checkbox"/> résidentiel à cinq unités d'habitation ou plus</p> <p><input type="checkbox"/> commercial</p> <p><input type="checkbox"/> industriel</p> <p><input type="checkbox"/> autre _____</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain vacant, projet d'aménagement ou de construction.</p> <p>Précisions sur le projet/la vocation du bien : _____</p> <p><input type="checkbox"/> Autre :</p> <p>Précisions : _____</p>	<p>4. Zonage</p> <p>Le zonage du bien convient-il à sa vocation?</p> <p><input type="checkbox"/> OUI</p> <p><input type="checkbox"/> NON Dans ce cas, précisions : _____</p>
	<p>5. Estimation</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien n'a pas fait l'objet d'une estimation</p> <p style="text-align: center;">OU</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien a fait l'objet d'une estimation</p> <p>Valeur d'estimation «telle quelle» de tous les biens : _____</p> <p>Projets d'aménagement et de construction -</p> <p>valeur marchande projetée à la fin des travaux. _____</p> <p>Date de l'estimation : _____</p> <p>Nom et adresse de l'expert : _____</p>

B. DÉTAILS DE L'HYPOTHÈQUE

<p>1. Genre d'hypothèque</p> <p>Votre investissement représente :</p> <p><input type="checkbox"/> toute l'hypothèque</p> <p style="text-align: center;">OU</p> <p><input type="checkbox"/> une partie de l'hypothèque</p> <p>Votre partie représentepour 100 du total, autres investisseurs ont un intérêt dans cette hypothèque.</p> <p>Titulaire actuel/futur de l'hypothèque : _____</p>	<p>4. Modalités de l'hypothèque</p> <p>Apport de l'investisseur éventuel : _____ \$</p> <p>Valeur nominale de l'hypothèque : _____ \$</p> <p>Le taux d'intérêt est fixé àpour 100 par an</p> <p style="text-align: center;">OU</p> <p>Le taux d'intérêt est variable. Explication : _____</p> <p>Période de capitalisation : _____</p> <p>Mensualités versées par l'emprunteur : _____ \$</p> <p>Mensualités versées à l'investisseur éventuel : _____ \$</p> <p>(Pour les frais à payer par l'investisseur éventuel, se reporter à la partie D)</p> <p>Durée : _____ Amortissement : _____</p> <p>Date d'échéance : _____</p> <p>Solde à l'échéance : _____</p> <p>Échéance du premier paiement de l'emprunteur : _____</p> <p>Modalités de remboursement : _____</p>
<p>2. Hypothèque existante ou nouvelle</p> <p><input type="checkbox"/> L'apport de l'investisseur éventuel sera affecté à l'achat d'une hypothèque inscrite existante ou partie de celle-ci</p> <p style="text-align: center;">OU</p> <p><input type="checkbox"/> L'apport de l'investisseur éventuel financera une nouvelle hypothèque ou partie de celle-ci qui n'a pas encore été inscrite.</p>	
<p>3. Hypothèque administrée</p> <p>L'hypothèque sera-t-elle administrée pour l'investisseur éventuel?</p> <p><input type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> OUI</p> <p>Dans l'affirmative, nom et adresse de l'administrateur : _____</p>	

Initiales

Date

B. DÉTAILS DE L'HYPOTHÈQUE (suite)

5. Rang de l'hypothèque (selon les renseignements fournis par l'emprunteur)
Rang de l'hypothèque à acheter/avancer :
 premier deuxième troisième autre : _____

Charges antérieures (existantes ou prévues) :
 Aucune **OU**

a) Priorité : _____ Montant nominal : _____ \$
Montant dû : _____ \$
Défaillance? Oui Non

Nom du créancier hypothécaire : _____

b) Priorité : _____ Montant nominal : _____ \$
Montant dû : _____ \$
Défaillance? Oui Non

Nom du créancier hypothécaire : _____

Autres : _____

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 emprunt-valeur «tel quel» : (c/d X 100) _____ pour 100

f) Valeur projetée : (le cas échéant) _____ \$

g) Ratio emprunt - «valeur projetée» : (c/f X 100) _____ pour 100

C. EMPRUNTEUR

Nom et adresse de l'emprunteur :

IMPORTANT : LES RENSEIGNEMENTS FINANCIERS SUR LA CAPACITÉ DE L'EMPRUNTEUR DE FAIRE LES VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES DOIVENT ACCOMPAGNER LE PRÉSENT RÉSUMÉ D'INFORMATION.

D. COMMISSIONS

1. Commissions et frais à la charge de l'investisseur :		2. Commissions et coût à la charge de l'emprunteur :		
		Montant	Payé à	But
Commission du courtier en hypothèques/autres coûts :	_____ \$	\$		
Montant approximatif des frais et débours judiciaires :	_____ \$	\$		
Frais d'administration (le cas échéant) :	_____ \$	\$		
Autres frais :	_____ \$	\$		
Précisions : _____		\$		
_____		\$		
_____		\$		
TOTAL :	_____ \$	\$		

E. PIÈCES JOINTES

IMPORTANT : IL FAUT EXAMINER SOIGNEUSEMENT LES DOCUMENTS CI-JOINTS ET ÉVALUER LE RISQUE DU PRÉSENT INVESTISSEMENT AVANT DE S'ENGAGER. IL FAUT VÉRIFIER SI TOUS LES DOCUMENTS CONCORDENT AVEC LE PRÉSENT RÉSUMÉ D'INFORMATION. LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ACCOMPAGNER LA PRÉSENTE FORMULE :

1. Si la déclaration concerne une hypothèque existante : un exemplaire de l'acte hypothécaire.
2. Si une estimation du bien a été faite au cours des 12 derniers mois et qu'elle est à la disposition du courtier en hypothèques : un exemplaire de l'estimation.
3. Si une offre d'achat pour le bien a été exécutée au cours des 12 derniers mois et si elle est à la disposition du courtier en hypothèques : un exemplaire de l'offre d'achat.
4. Si un exemplaire d'estimation du bien n'est pas remis à l'investisseur éventuel : des preuves documentaires de la valeur du bien, autres que l'offre d'achat.
5. Des preuves documentaires de la capacité de l'emprunteur de faire les versements hypothécaires (rapport d'une agence d'évaluation du crédit, une lettre d'un employeur faisant état des gains de l'emprunteur, etc.)
6. À la demande de l'investisseur éventuel, un exemplaire de la demande de prêt hypothécaire faite par l'emprunteur.
7. S'il s'agit d'une nouvelle hypothèque : des preuves documentaires du versement initial fait par l'emprunteur pour acheter le bien.
8. Un exemplaire de l'entente que l'investisseur éventuel devra peut-être conclure avec le courtier en hypothèques.

Initiales

Date

E. PIÈCES JOINTES (suite)

IMPORTANT : LE COURTIER EN HYPOTHÈQUES EST ÉGALEMENT TENU DE FOURNIR TOUS LES AUTRES RENSEIGNEMENTS QUE TOUT INVESTISSEUR CONSIDÉRERAIT NORMALEMENT ESSENTIELS POUR UN PRÊT GARANTI PAR UN BIEN, ET CE POUR PERMETTRE À L'INVESTISSEUR ÉVENTUEL DE PRENDRE UNE DÉCISION EN CONNAISSANCE DE CAUSE AVANT DE S'ENGAGER, NOTAMMENT :

1. Si l'hypothèque concerne un projet de construction ou d'aménagement,
 - i. une description détaillée du projet,
 - ii. un barème des fonds qui ont été avancés à l'emprunteur ou qui devront l'être,
 - iii. l'identité de la personne (le cas échéant) chargée de contrôler le paiement des fonds à l'emprunteur et l'emploi de ces fonds par ce dernier.
2. S'il s'agit d'une propriété locative : des précisions sur les modalités de location et sur l'état d'inoccupation.
3. Les facteurs environnementaux qui influent sur la valeur du bien.

F. ATTESTATION

Le présent résumé d'information a été rempli par :

.....

.....

Nom et adresse du courtier en hypothèques

J'ai rempli au complet le résumé d'information ci-dessus conformément à la Loi sur les courtiers en hypothèques et ses règlements et je certifie son exactitude en tout point.

Date :

.....
Signature du courtier en hypothèques
ou de son fondé de signature

.....
Nom du signataire (en caractères d'imprimerie)

A C C U S É D E R É C E P T I O N

Je,, de
Nom (en caractères d'imprimerie)

.....

Adresse

accuse réception du présent résumé d'information, signé par le courtier en hypothèques.

Il est entendu que le courtier en hypothèques ne peut accepter de l'argent de l'investisseur éventuel, ou l'obliger à conclure une entente pour le versement d'argent, au cours des 48 heures (sauf dimanches et jours fériés) qui suivent la réception du présent formulaire par l'investisseur éventuel.

Date : Signature :

Date par le prêteur

Un exemplaire de la présente formule est remis à l'investisseur éventuel et un exemplaire est conservé par le courtier en hypothèques.