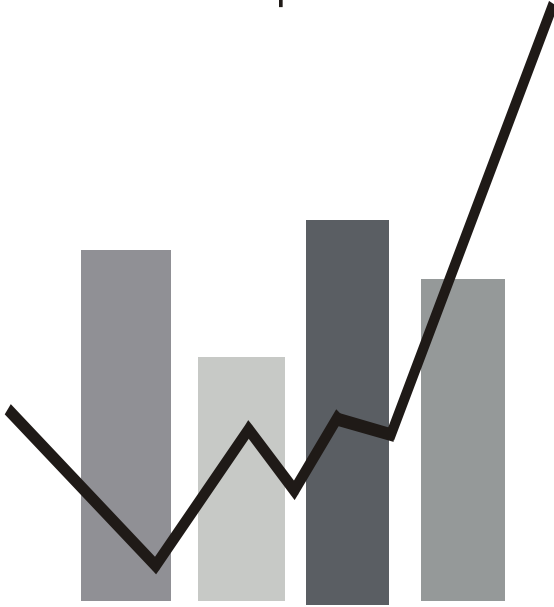
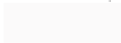




L'aide-mémoire de l'investisseur prudent



Commission des services financiers de l'Ontario



06/96 - 1M
ISBN 0-7729-9564-8

Avant de faire un placement

Tous les placements présentent un risque. Il vous aura certainement fallu beaucoup de temps pour économiser de l'argent durement gagné. Aussi serait-il prudent de bien penser et repenser vos projets de placement. La liste de points à vérifier que nous proposons ici est destinée aux gens qui considèrent placer leur argent dans les hypothèques, l'immobilier, les abris fiscaux ou autres programmes semblables.

Aussi bon que puisse paraître le placement proposé, il y a toujours la possibilité qu'un problème survienne, il y a toujours un risque. Avant de faire un placement, posez vous les questions suivantes afin de mieux évaluer les risques mis en jeu. Ensuite, voyez si le risque couru est acceptable en ce qui vous concerne.

1. L'agent :

La personne faisant la promotion du placement a-t-elle fourni l'information appropriée concernant le placement proposé?

- Le placement est-il conforme aux lois et règlements applicables relevant de la Commission des services financiers et de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario? Renseignez-vous auprès de ces organismes (adresses et numéros de téléphone indiqués à la fin de cette brochure).
Le gouvernement a pour mandat de protéger les investisseurs. Si l'agent ou l'agente suggèrent qu'un placement a été structuré de sorte à échapper à l'examen des organismes de régulation, demandez pourquoi.
- La personne vous a-t-elle informé de sa formation et de son expérience professionnelle?
- L'expérience de l'agent ou de l'agente se rapporte-t-elle au genre de placement proposé?
- La personne a-t-elle confirmé qu'elle ne fait l'objet d'aucun conflit d'intérêt (du fait, par exemple, de l'obtention d'honoraires auprès d'emprunteurs et d'investisseurs, ou du fait d'un intérêt qu'elle pourrait avoir dans le placement)?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

2. Les incitatifs :

La personne proposant le placement a-t-elle recouru à des incitatifs supplémentaires pour vous encourager à faire le placement?

- Vous-a-t-elle laissé entendre que le placement était **sûr**?
- Vous a-t-elle donné une **garantie** personnelle sur le placement?
- A-t-elle-fait valoir que le placement représente un important abri fiscal?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est OUI, le placement peut présenter un risque accru.

3. La qualité de l'information :

La qualité de l'information et des documents se rapportant au placement paraît-elle adéquate compte tenu de l'important placement que vous considérez faire?

- Les états financiers sont-ils vérifiés par un comptable agréé?
- Si des projections sont préparées, sur quelles hypothèses sont-elles fondées? Les hypothèses sont-elles réalistes?
- Avez-vous vraiment vu ou inspecté le placement proposé?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

4. Les caractéristiques du placement :

Êtes-vous convaincu(e) que les caractéristiques du placement permettent de croire à une sécurité suffisante?

- Est-ce l'unique placement que vous envisagez? Ou bien, le placement envisagé représente-t-il plus de 10 pour cent de vos économies? Rappelez-vous que la diversification des placements est un important facteur de sécurité.
- Se peut-il que des parents soit de l'agent ou l'agente ou n'importe quelle autre personne apparentée pourraient profiter des fonds rassemblés

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est OUI, le placement peut alors présenter un risque accru.

- Le placement proposé est-il offert depuis au moins deux ans et fait-il état de bons résultats?
- Le placement peut-il être revendu rapidement si vous avez absolument besoin d'argent?
- Si une garantie est offerte sur le placement, accepteriez-vous de faire le placement sans garantie?
- Existe-t-il des assurances satisfaisantes affirmant que votre placement sera effectué selon les promesses?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

5. Les hypothèques immobilières :

Voici des critères qui permettent de réduire le risque lorsqu'on envisage des placements dans l'immobilier.

- La propriété visée par le placement appartient-elle à la classe Habitation, complètement construite, occupée par le propriétaire?
- Le montant total de l'hypothèque s'élève-t-il à moins de 75 pour cent de la valeur de la propriété?
- La valeur courante de la propriété est-elle appuyée par l'évaluation d'un expert immobilier "habitations" accrédité; l'évaluation a-t-elle été réalisée ou mise à jour au cours des six mois précédents?
- L'emprunteur a-t-il fourni des preuves de sa capacité à rembourser le prêt?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

6. Les autres hypothèques :

On devrait se montrer encore plus prudent dans l'examen d'hypothèques se rapportant à des propriétés non classées comme habitations occupées par le propriétaire. Si l'on vous promet un taux d'intérêt plus élevé que celui offert par une institution financière, demandez pourquoi l'emprunteur est disposé à payer un taux plus élevé.

- La propriété porte-t-elle un bâtiment dont la construction est achevée? (S'assurer que la propriété n'est pas seulement constituée d'un terrain.)
- La propriété est-elle **viabilisée**, c'est-à-dire comporte-t-elle les aménagements nécessaires (eau, électricité, etc.)?
- Si les fonds d'hypothèque seront-ils utilisés pour la construction?
- Le constructeur fait-il état de bons résultats financiers?
- Une protection est-elle prévue en cas de dépassement des coûts (ligne de crédit, cautionnement)?
- Si la propriété est mise en location, y a-t-il des baux signés avec des locataires ne présentant pas de lien de parenté avec l'agent ou le constructeur?
- Si la propriété est évaluée comme si le bâtiment était complètement achevé, y a-t-il une évaluation certifiée permettant de montrer que la valeur correspond aux prix courants de marché?

L'agent ou l'agente ont-ils fourni une preuve que les fonds affectés à chaque étape de la construction ne seront transmis à l'entrepreneur que lorsqu'un ingénieur ou un architecte aura attesté l'achèvement de l'étape précédente?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

7. La période de réflexion :

Avant de signer des papiers, êtes-vous sûr ou sûre que votre décision de faire le placement est bien fondée?

- Si les réponses aux questions ci-dessus indiquent que le placement que vous envisagez présente peut-être des risques accrus, est-ce que vous comprenez bien qu'à prendre ainsi des risques avec votre argent en prévision d'un rendement supérieur marginal, vous pourriez tout perdre?
- Avez-vous pris le temps de réfléchir sur la question avant de prendre une décision? Avez-vous examiné les aspects légaux et comptables de votre placement proposé avec votre avocat et votre comptable?
- Avez-vous examiné le placement sous l'angle de ses seuls mérites, sans vous laisser emporter par les promesses d'avantages fiscaux que l'on vous a faites?
- Avez-vous pris le temps de consulter une institution financière (banque, compagnie de fiducie ou caisse populaire) qui offre des placements garantis par une assurance-dépôts; avez-vous donné la chance de comparer leurs placements d'épargne avec le placement que vous envisagez?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, vous pourriez sérieusement vous exposer à des pertes.

La Commission des services financiers de l'Ontario réglemente les institutions financières en vue de protéger les consommateurs et de susciter la confiance dans le système financier de la province.

Si vous avez des questions concernant les placements relevant du ministère, tels que les hypothèques et les valeurs mobilières, sachez que le ministère peut être en mesure de vous aider.

Commission des services financiers de l'Ontario

5160 rue Yonge
Boîte Postal 85
North York (Ontario) M2N 6L9
Téléphone: (416) 250-7250

Commission des valeurs mobilières de l'Ontario

20, rue Queen ouest
18 étage
Toronto (Ontario) M5H 3S8
Téléphone: (416) 597-0681

ou

Téléphonez sans frais au centre de renseignements multilingue du ministère:

Services en français:
1-800-668-5821
Appareils de télécommunications pour
personnes sourdes: 1-800-263-7776

Cet aide-mémoire contient des questions générales que vous devriez vous poser avant de faire un placement. Il n'est pas destiné à donner des conseils en ce qui concerne un placement particulier. Si des conseils légaux ou n'importe quelle autre assistance experte est requise, les services d'un professionnel qualifié devraient être engagés.