

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331.1, par. 1°, 11°, 14° et 34°)

1. L'article 1.1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de l'expression « agence de notation désignée », de la suivante :

« « association professionnelle » : un organisme regroupant des évaluateurs immobiliers dont le siège est situé au Canada et qui remplit les conditions suivantes :

a) il admet des membres en fonction de leurs titres scolaires, de leur expérience et de leur aptitude éthique;

b) il exige que ses membres respectent des normes professionnelles qu'il a établies ou approuvées en matière de compétence et de déontologie;

c) il oblige ou incite ses membres à suivre une formation professionnelle continue;

d) il sanctionne, suspend ou expulse tout membre qui commet un manquement; »;

2° par l'insertion, après la définition de l'expression « conseiller en matière d'admissibilité », de la suivante :

« « créance hypothécaire syndiquée » : une créance hypothécaire à laquelle 2 personnes ou plus sont parties, directement ou indirectement, à titre de prêteurs et qui est garantie par l'hypothèque; »;

3° par l'insertion, après la définition de l'expression « états financiers », de la suivante :

« « évaluateur qualifié » : une personne physique qui remplit les conditions suivantes :

a) elle effectue régulièrement des évaluations immobilières moyennant une rémunération;

b) elle est un membre d'une association professionnelle qui détient le titre professionnel, l'agrément ou le permis l'autorisant à agir à titre d'évaluateur pour le type d'immeuble évalué;

c) elle est membre en règle de l'association professionnelle visée au sous-paragraphe b); ».

2. L'article 2.4 de ce règlement est modifié :

1° par l'insertion, dans le paragraphe 4 et après les mots « d'un produit titrisé à court terme », des mots « ou de créances hypothécaires syndiquées »;

2° par l'addition du paragraphe suivant :

« 6) En Ontario, le paragraphe 2 de l'article 73.4 de la Loi sur les valeurs mobilières ne s'applique pas au placement d'un produit titrisé à court terme ou de créances hypothécaires syndiquées. ».

3. L'article 2.9 de ce règlement est modifié par l'addition, après le paragraphe 18, des suivants :

« 19) Pour l'application des paragraphes 19.1 et 19.3, l'évaluateur qualifié est indépendant de l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées si, de l'avis d'une personne raisonnable informée de tous les faits pertinents, rien n'est susceptible d'entraver l'exercice de son jugement à l'égard de l'évaluation d'un immeuble.

« 19.1) Les paragraphes 1, 2 et 2.1 ne s'appliquent au placement de créances hypothécaires syndiquées par leur émetteur que si, au moment où celui-ci remet une notice d'offre au souscripteur conformément à ces paragraphes, ou auparavant, il lui remet un rapport d'évaluation de l'immeuble visé par ces créances qui remplit les conditions suivantes :

- a) il est établi par un évaluateur qualifié qui est indépendant de l'émetteur;
- b) il comprend une attestation signée par l'évaluateur indiquant qu'il est établi conformément aux normes professionnelles applicables de l'association professionnelle dont l'évaluateur qualifié est membre;
- c) il fournit la juste valeur de marché de l'immeuble, compte non tenu des améliorations projetées ou des projets de promotion immobilière;
- d) il évalue l'immeuble à une date tombant dans les 6 mois précédant celle de sa remise au souscripteur.

« 19.2) L'émetteur de créances hypothécaires syndiquées qui se prévaut d'une dispense prévue au paragraphe 1, 2 ou 2.1 ne peut formuler une déclaration ou une opinion quant à la valeur d'un immeuble visé par ces créances que s'il a un fondement valable pour établir cette valeur.

« 19.3) Dans le cas où l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées qui se prévaut d'une dispense prévue au paragraphe 1, 2 ou 2.1 formule une déclaration ou une opinion quant à la valeur d'un immeuble visé par ces créances, autre que la juste valeur de marché figurant dans le rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.1, il présente dans la même communication les éléments suivants :

- a) cette juste valeur de marché, en la mettant autant ou davantage en évidence;
- b) les hypothèses ou facteurs importants ayant servi à établir cette valeur;
- c) le fait que la valeur a été établie ou non par un évaluateur qualifié indépendant de lui.

« 19.4) L'émetteur dépose un exemplaire du rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.1 auprès de l'autorité en valeurs mobilières au moment du dépôt de la notice d'offre. ».

4. L'article 2.36 de ce règlement est modifié :

- 1° par l'abrogation du paragraphe 1;
- 2° par le remplacement, dans le paragraphe 2, des mots « Sauf en Ontario, l'obligation », par les mots « L'obligation »;
- 3° par le remplacement du paragraphe 3 par le suivant :
 - « 3) Le paragraphe 2 ne s'applique pas au placement de créances hypothécaires syndiquées. ».

5. L'article 6.4 de ce règlement est modifié par l'addition, après le paragraphe 2, du suivant :

« 3) Malgré les paragraphes 1 et 2, la notice d'offre pour le placement de créances hypothécaires syndiquées en vertu de l'article 2.9 est établie conformément à l'Annexe 45-106A2 et à l'Annexe 45-106A18. ».

6. Ce règlement est modifié par l'addition, après l'Annexe 45-106A17, de la suivante :

« ANNEXE 45-106A18

INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE À FOURNIR DANS LA NOTICE D'OFFRE RELATIVE AUX CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES SYNDIQUÉES

INSTRUCTIONS

1. *Intégrer l'information suivante dans la notice d'offre relative au placement de créances hypothécaires syndiquées.*

2. *Il n'y a pas d'obligation de respecter l'ordre des rubriques de la présente annexe et il est inutile de répéter l'information déjà fournie conformément à l'Annexe 45-106A2.*

3. *Il n'est pas nécessaire de fournir l'information prévue aux rubriques de la présente annexe qui ne s'appliquent pas.*

4. *Certaines rubriques de la présente annexe exigent la présentation d'information sur l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées et sur l'emprunteur dans le cadre de ces créances. L'emprunteur pourrait également être l'émetteur. Le cas échéant, les expressions « émetteur » et « emprunteur » sont interchangeable et il est inutile de répéter l'information.*

L'émetteur est tenu de fournir toute l'information prévue à l'Annexe 45-106A2 et à la présente annexe, y compris les renseignements sur l'emprunteur.

5. *Dans la présente annexe, le placement de créances hypothécaires syndiquées est aussi appelé « offre », et les prêteurs de créances hypothécaires syndiquées ou les investisseurs dans ces créances sont également appelés « souscripteurs ».*

6. *Dans la présente annexe, on entend par « porteur principal » toute personne qui, directement ou indirectement, est propriétaire véritable de 10 % ou plus des titres comportant droit de vote d'une autre personne ou exerce une emprise sur ceux-ci. Si le porteur principal n'est pas une personne physique, en plus des autres renseignements exigés, présenter l'information à fournir sur lui à l'égard de toute personne qui, directement ou indirectement, est propriétaire véritable de plus de 50 % des titres comportant droit de vote du porteur principal ou exerce une emprise sur ceux-ci.*

7. *Dans la présente annexe, l'expression « partie liée » a le sens qui lui est attribué dans les instructions générales de l'Annexe 45-106A2.*

8. *Si la présente annexe oblige l'émetteur à indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires d'un document sur demande, l'émetteur est tenu de fournir l'exemplaire du document.*

Rubrique 1 Description de l'offre

1) Décrire l'investissement offert et les droits du souscripteur, notamment tout ce qui suit :

- la nature de l'investissement, c'est-à-dire s'il s'agit d'une participation dans une créance hypothécaire, de la cession d'une telle participation, d'une part hypothécaire ou encore d'un autre droit ou d'une autre participation directs ou indirects dans une hypothèque immobilière, ainsi que les droits légaux du souscripteur qui s'y rattachent;

- les droits du souscripteur en cas de défaillance de l'emprunteur et ses droits à une part de tout produit recouvré auprès de celui-ci, particulièrement ses droits de vote et de poursuites individuelles contre l'emprunteur et, dans la négative, la ou les personnes qui peuvent introduire de telles poursuites ou en coordonner l'introduction;

- si l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées n'est pas l'emprunteur de ces créances, les droits du souscripteur contre l'émetteur en cas de défaillance de l'emprunteur.

2) Décrire le projet et l'emploi prévu des fonds.

Rubrique 2 Collecte de fonds

1) Si les fonds à réunir dans le cadre de l'offre doivent l'être par étapes, préciser la période durant laquelle ils seront réunis et les facteurs déterminant les moments auxquels ils le seront.

2) Dans le cas où des mécanismes prévoient qu'une partie des fonds réunis ne seront mis à la disposition de l'emprunteur que si certaines conditions sont respectées, décrire ces conditions, la procédure de remboursement des fonds au souscripteur si elles ne sont pas respectées, ainsi que toute déduction ou pénalité qui sera imposée à l'emprunteur ou à toute autre personne qui ne les respecte pas. Donner le détail des dispositions prises en vue de la supervision des comptes dans lesquels les fonds seront détenus en fiducie ou entiers ou du placement des fonds non libérés, en indiquant les personnes responsables de leur exécution, et exposer la politique de placement suivie.

Rubrique 3 Autres facteurs de risque propres aux créances hypothécaires syndiquées

1) Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« Les placements dans les créances hypothécaires syndiquées sont spéculatifs et comportent un degré élevé de risque. Il convient donc de savoir que ce type de placement est exposé non seulement aux risques habituels associés à la capacité de remboursement de l'emprunteur, mais aussi à ceux liés à la syndication. ».

2) Si les créances hypothécaires syndiquées sont assorties d'un engagement ou d'une garantie personnels de nature financière, inscrire la mention suivante en caractères gras :

« La capacité de la personne d'honorer l'engagement ou la garantie personnels de nature financière fournis dépendra de sa solidité financière. Rien ne garantit qu'elle y parviendra. Il se pourrait que vous ne tiriez aucun rendement de votre placement ou ne récupériez pas la somme initiale investie. ».

3) Exposer les facteurs de risque associés à l'offre.

INSTRUCTIONS

Les facteurs de risque potentiels sont notamment liés à ce qui suit :

- *la capacité de l'emprunteur d'effectuer des versements hypothécaires;*
- *la solidité financière de toute personne qui fournit un engagement ou une garantie personnels de nature financière;*
- *la capacité de réunir d'autres fonds à mesure que progresse le projet de promotion ou de construction immobilière;*
- *les modifications de la valeur foncière;*
- *les coûts et retards imprévus du projet de promotion et de construction;*
- *la capacité de récupérer la somme investie en cas de saisie hypothécaire;*
- *les restrictions de la capacité des souscripteurs d'intenter une action individuelle en cas de défaillance de l'emprunteur;*
- *l'existence d'autres charges sur l'immeuble hypothéqué et leur rang relatif;*
- *le rang de la créance hypothécaire syndiquée par rapport aux autres créances hypothécaires et charges;*

- *les conflits d'intérêts éventuels entre l'emprunteur, les souscripteurs, l'émetteur ou les autres participants à l'offre;*
- *une couverture d'assurance inadéquate;*
- *l'incapacité de changer de fiduciaire, le cas échéant;*
- *les restrictions à la revente des créances hypothécaires syndiquées imposées par la législation en valeurs mobilières.*

Rubrique 4 Administration des créances hypothécaires

- 1) Indiquer la manière dont les créances hypothécaires syndiquées seront administrées, ainsi que toutes les parties concernées, y compris le nom, l'adresse, la personne-ressource et les permis ou inscriptions pertinents de chacune d'entre elles.
- 2) Préciser les responsabilités de toutes les parties à l'administration des créances hypothécaires syndiquées, dont ce qui suit :
 - le recouvrement de tous les paiements exigibles au titre des créances hypothécaires syndiquées;
 - l'introduction d'une action en justice en cas de défaillance;
 - le suivi des expirations ou annulations de polices d'assurance;
 - toutes les autres questions importantes d'ordre administratif qui relèveront de la personne administrant les créances hypothécaires syndiquées.
- 3) Décrire les modalités importantes de toute convention d'administration liée aux créances hypothécaires syndiquées.
- 4) Présenter tous les frais à facturer au souscripteur en vertu de la convention d'administration et leur mode de calcul.
- 5) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de la convention d'administration sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

Rubrique 5 Convention de fiducie ou autre

- 1) Indiquer s'il existe une convention, notamment de fiducie, prévoyant qu'une personne est tenue d'avancer des fonds à l'emprunteur et de distribuer le produit des remboursements effectués par ce dernier.
- 2) Décrire les modalités importantes de toute convention visée au paragraphe 1, notamment les suivantes :
 - le cas échéant, le fait que le souscripteur est tenu d'accorder une procuration au fiduciaire et les modalités de celle-ci;
 - tous les frais à facturer au souscripteur en vertu de la convention;
 - les responsabilités propres à toutes les parties à la convention, notamment à l'égard de ce qui suit :
 - l'ouverture d'un compte en fiducie dans lequel doivent être versés tout le produit de l'investissement avant d'être avancé à l'emprunteur ainsi que tout le produit reçu en remboursement des créances hypothécaires syndiquées avant d'être distribué aux souscripteurs;
 - le détail du mode de versement de tout paiement relatif aux créances hypothécaires syndiquées;

- le mécanisme de remplacement du fiduciaire et la procédure de règlement des différends.

3) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de toute convention prévue au paragraphe 1 sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

Rubrique 6 Immeuble hypothéqué

Donner des précisions sur l'immeuble hypothéqué, notamment les suivantes :

- l'adresse et la description légale;
- l'usage passé, actuel et prévu;
- toutes les améliorations projetées;
- la date d'acquisition et le prix d'achat;
- les détails, y compris le prix d'achat, de toutes les autres opérations visant l'immeuble connues de l'emprunteur, de toute partie liée à lui ou de l'un de leurs associés, administrateurs ou dirigeants respectifs, ou encore des porteurs principaux;
- si l'emprunteur n'est pas l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées, les détails, y compris le prix d'achat, de toutes les autres opérations visant l'immeuble connues de l'émetteur, de toute partie liée à lui ou de l'un de leurs associés, administrateurs ou dirigeants respectifs, ou encore des porteurs principaux;
- tout contrat visant l'immeuble;
- toutes les polices d'assurance applicables à l'immeuble et leur état;
- toute réclamation ou tout litige;
- toute contamination ou préoccupation d'ordre environnemental connues;
- tout autre fait important.

Rubrique 7 Description de la créance hypothécaire syndiquée

1) Décrire la créance hypothécaire syndiquée, notamment les éléments suivants :

- les modalités importantes, y compris le capital, la durée, la période d'amortissement, le taux d'intérêt, la date d'échéance, toute modalité de remboursement anticipé et le rang (c'est-à-dire premier, deuxième, etc.);
- les modalités importantes et le rang relatif de toute autre créance hypothécaire ou charge sur l'immeuble hypothéqué;
- le ratio prêt-valeur de l'immeuble, calculé globalement au moyen de la valeur d'emprunt de la créance hypothécaire syndiquée et de toute autre créance hypothécaire ou charge ayant priorité sur cette dernière, ainsi que de la valeur de l'immeuble visée à la rubrique 8;
- le montant total, en dollars, des fonds recueillis dans le cadre de l'offre;
- l'état de la créance hypothécaire syndiquée, y compris s'il y a des arriérés et, le cas échéant, leurs montant et date d'échéance;
- le mode de distribution des remboursements effectués par l'emprunteur et la procédure d'établissement de la quote-part de la distribution revenant à chaque souscripteur;
- la provenance des fonds que l'emprunteur affectera au paiement des intérêts sur la créance hypothécaire syndiquée, y compris les comptes de réserve ou les autres fonds conservés à cette fin par lui ou toute autre personne.

- 2) Décrire les modalités importantes de la lettre ou de tout autre document d'engagement qui expose les modalités de l'engagement à avancer des fonds à l'emprunteur.
- 3) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de la lettre ou de l'autre document d'engagement sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

Rubrique 8 Évaluation

- 1) Décrire la plus récente évaluation de l'immeuble hypothéqué établie par un évaluateur qualifié conformément au paragraphe 19.1 de l'article 2.9 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), notamment les éléments suivants :
 - la méthode utilisée;
 - toutes les hypothèses posées;
 - les réserves et limites applicables;
 - la date de l'évaluation.
- 2) Fournir des précisions sur la plus récente évaluation de l'immeuble hypothéqué, y compris les améliorations existantes, par tout organisme d'évaluation municipal ou provincial.

Rubrique 9 Dispenses

Mentionner toute dispense légale ou discrétionnaire de l'obligation d'inscription dont se prévaut toute personne participant à l'offre des créances hypothécaires syndiquées.

Rubrique 10 Garanties ou autres engagements financiers similaires

- 1) Résumer les modalités de tout engagement ou garantie personnels de nature financière fournis à l'égard des créances hypothécaires syndiquées. Expliquer le fonctionnement de cet engagement ou garantie.
- 2) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de l'engagement ou de la garantie personnels de nature financière sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.
- 3) Décrire l'expérience professionnelle de la personne fournissant l'engagement ou la garantie personnels de nature financière.
- 4) Décrire les ressources financières de la personne fournissant l'engagement ou la garantie personnels de nature financière afin de permettre à un souscripteur raisonnable faisant des efforts raisonnables de comprendre la capacité de cette personne de respecter ses obligations selon cet engagement ou cette garantie.
- 5) Indiquer si les souscripteurs auront droit à de l'information continue sur la situation financière de la personne fournissant un engagement ou une garantie personnels de nature financière pendant leur durée, et décrire la nature de cette information, la manière dont elle sera vérifiée, le moment de sa communication et sa fréquence.

Rubrique 11 Constitution du courtier hypothécaire, de l'agence hypothécaire ou de la maison de courtage d'hypothèques

Indiquer les lois en vertu desquelles toute société agissant à titre de courtier hypothécaire, d'agence hypothécaire ou de maison de courtage d'hypothèques est constituée et sa date de constitution.

Rubrique 12 Renseignements sur l'emprunteur

Si l'emprunteur n'est pas l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées, fournir l'information prévue aux rubriques 2 à 4 et 12 de l'Annexe 45-106A2 comme s'il en était l'émetteur.

Rubrique 13 Promoteur immobilier

Si l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées fait l'objet d'un projet immobilier, indiquer les lois en vertu desquelles le promoteur immobilier est constitué et sa date de constitution. Décrire l'activité du promoteur immobilier et son expérience antérieure sur des projets similaires.

Rubrique 14 Courtier hypothécaire, agence hypothécaire ou maison de courtage d'hypothèques, associés, administrateurs, dirigeants et porteurs principaux

1) Fournir le nom, la ville de résidence et le poste principal au cours des 5 années précédant la date de la notice d'offre de toute personne physique qui est un courtier hypothécaire participant à l'offre ainsi que des associés, administrateurs, dirigeants et porteurs principaux de toute société agissant à titre de courtier hypothécaire, d'agence hypothécaire ou de maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre.

2) Indiquer toute amende ou sanction, y compris les motifs, en précisant si elle est toujours en vigueur, imposée au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre, ou toute interdiction d'opérations qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 années précédant cette date, à l'encontre des personnes suivantes :

- tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre;

- tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'une société agissant à titre d'un tel courtier, d'une telle agence ou d'une telle maison de courtage;

- tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de l'imposition de l'amende ou de la sanction.

3) Indiquer les déclarations de faillite, cessions de biens volontaires, propositions concordataires faites en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité, poursuites, concordats ou compromis avec les créanciers, ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens en vigueur au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'égard des personnes suivantes :

- tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre;

- tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'une société agissant à titre d'un tel courtier, d'une telle agence ou d'une telle maison de courtage;

- tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de la déclaration, de la cession, de la proposition, de la poursuite, du concordat, du compromis ou de la nomination.

Rubrique 15 Promoteur immobilier, associés, administrateurs, dirigeants et porteurs principaux

1) Fournir le nom et l'adresse de tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées.

2) Indiquer toute amende ou sanction, y compris les motifs, en précisant si elle est toujours en vigueur, imposée au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre, ou toute interdiction d'opérations qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 années précédant cette date, à l'encontre des personnes suivantes :

- tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;

- tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'un tel promoteur;

- tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de l'imposition de l'amende ou de la sanction.

3) Indiquer les déclarations de faillite, cessions de biens volontaires, propositions concordataires faites en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité, poursuites, concordats ou compromis avec les créanciers, ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens en vigueur au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'égard des personnes suivantes :

- tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;
- tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'un tel promoteur;
- tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de la déclaration, de la cession, de la proposition, de la poursuite, du concordat, du compromis ou de la nomination.

Rubrique 16 Conflits d'intérêts

1) Décrire les conflits d'intérêts actuels ou potentiels entre les personnes suivantes :

- l'emprunteur;
- l'émetteur;
- tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre;
- tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;
- tout associé, administrateur, dirigeant ou porteur principal de l'emprunteur, de l'émetteur, du courtier hypothécaire, de l'agence hypothécaire ou de la maison de courtage d'hypothèques, ou du promoteur immobilier;
- le fiduciaire, l'administrateur des créances hypothécaires ou toute autre personne fournissant des biens ou services à l'emprunteur, à l'émetteur, au courtier hypothécaire, à l'agence hypothécaire ou à la maison de courtage d'hypothèques, ou au promoteur immobilier relativement aux créances hypothécaires syndiquées.

2) Décrire tout intérêt direct ou indirect dans l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées, l'emprunteur ou l'entreprise de l'emprunteur détenu par les personnes suivantes :

- tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques, tout promoteur immobilier, tout fiduciaire ou tout administrateur participant à l'offre;
- tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'une personne visée ci-dessus.

Rubrique 17 Contrats importants

1) Dans la mesure où cette information ne figure pas ailleurs dans la notice d'offre, décrire chaque contrat important lié à l'offre ou aux créances hypothécaires syndiquées conclu ou prévu par l'emprunteur, l'émetteur, le courtier hypothécaire, l'agence hypothécaire, la maison de courtage d'hypothèques ou le promoteur, ou toute partie liée à eux, dans les 2 années précédant la date de la notice d'offre, ou toujours en vigueur.

2) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires des contrats importants sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

Rubrique 18 Renseignements sur les frais propres à la créance hypothécaire syndiquée

1) Indiquer si un courtier hypothécaire, une agence hypothécaire ou une maison de courtage d'hypothèques a remis à l'emprunteur une déclaration en vertu de la législation relative aux prêts hypothécaires concernant tous les frais, quelle que soit leur appellation, qui lui seront facturés.

Mentionner qu'on peut obtenir des exemplaires de cette déclaration sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

2) Si aucun courtier hypothécaire, aucune agence hypothécaire ni aucune maison de courtage d'hypothèques n'a remis de déclaration à l'emprunteur, préciser les frais, quelle que soit leur appellation, qui lui seront facturés, leur mode de calcul et de versement, et la date à laquelle toute personne participant au placement y aura droit.

3) Décrire tous les frais, quelle que soit leur appellation, à la charge du souscripteur, directement ou indirectement, relativement aux créances hypothécaires syndiquées.

Rubrique 19 Documentation relative à l'inscription

Inscrire la mention suivante :

« Outre tous les autres documents raisonnablement demandés et dont les parties ont convenu, le souscripteur devrait demander, soit à l'avocat ou au notaire agissant en son nom, soit à l'emprunteur, à l'émetteur, ou à tout courtier hypothécaire, à toute agence hypothécaire ou à toute maison de courtage d'hypothèques participant au placement, tous les documents suivants après l'inscription et le versement de la créance hypothécaire syndiquée :

- un exemplaire du certificat de créance hypothécaire ou de cession de la créance hypothécaire, ou tout autre document attestant l'investissement;
- un exemplaire d'une confirmation signée par un créancier garanti dont la sûreté a priorité sur la créance hypothécaire syndiquée, qui précise le solde impayé de sa charge sur l'immeuble et indique que l'emprunteur a effectué tous ses paiements à temps;
- une confirmation écrite de l'existence d'une police d'assurance valide à l'égard de l'immeuble et une déclaration de l'intérêt du souscripteur dans cette police;
- une confirmation écrite de l'absence d'arriérés ou de comptes de taxes municipales en souffrance à l'égard de l'immeuble;
- un certificat de titre, ou l'équivalent, dans les 120 jours suivant la date de la créance hypothécaire syndiquée;
- un exemplaire de la convention d'administration ou de fiducie;
- un exemplaire de toute convention que le souscripteur a conclue relativement au placement de la créance hypothécaire syndiquée. » ».

8. Le présent règlement entre en vigueur le 31 décembre 2019.