

Annexe 45-501A7
Notice d'offre – Titres de placement immobiliers

Instructions générales et interprétation

Contenu de la notice d'offre

Page couverture

Rubrique 1 Utilisation des fonds disponibles

- 1.1 Fonds disponibles
- 1.2 Utilisation des fonds disponibles
- 1.3 Insuffisance de fonds
- 1.4 Réaffectation
- 1.5 Demandes de fonds futures

Rubrique 2 Activité de [nom ou autre désignation de l'émetteur]

- 2.1 Mode de constitution
- 2.2 Activité

Rubrique 3 Le projet immobilier

- 3.1 Le projet immobilier
- 3.2 Objectifs
- 3.3 Biens réels
- 3.4 Valeurs du bien réel ou du projet immobilier
- 3.5 Historique de la propriété du bien réel
- 3.6 Approbations
- 3.7 Obligations en matière de capital du projet immobilier
- 3.8 Information sur les condominiums ou les unités OU Information sur les unités dans une propriété à bail OU Information sur les multipropriétés OU Information sur les associations coopératives OU Information sur les intérêts communs dans des parcelles
- 3.9 Conventions importantes
- 3.10 Intérêt de la direction et autres dans les transactions importantes

Rubrique 4 Intérêts des administrateurs, des membres de la direction, des promoteurs et des personnes de contrôle de l'émetteur

- 4.1 Rémunération et titres détenus
- 4.2 Expérience des membres de la direction
- 4.3 Peines, sanctions et faillites
- 4.4 Prêts
- 4.5 Conflits d'intérêts

Rubrique 5 Promoteurs du projet immobilier et porteurs principaux des titres de placement immobiliers

- 5.1 Rémunération et titres détenus
- 5.2 Expérience du promoteur
- 5.3 Peines, sanctions et faillites
- 5.4 Prêts

Rubrique 6 Structure du capital

- 6.1 Titres de capitaux propres
- 6.2 Titres de créance
- 6.3 Ventes antérieures

Rubrique 7 Description de l'opération de placement et du titre de placement immobilier

- 7.1 Opération de placement et titre de placement immobilier
- 7.2 Intérêt de l'acheteur dans le bien réel
- 7.3 Procédure de souscription

Rubrique 8 Garanties ou autres engagements financiers semblables

Rubrique 9 Conséquences fiscales et admissibilité à un REER

Rubrique 10 Rémunération

Rubrique 11 Facteurs de risque

Rubrique 12 Obligations d'information

Rubrique 13 Restrictions à la revente

- 13.1 Énoncé général
- 13.2 Période de restriction
- 13.3 Autres restrictions à la revente

Rubrique 14 Droits des acheteurs

Rubrique 15 États financiers

- 15.1 États financiers relatifs au projet immobilier
- 15.2 Autres états financiers requis

Rubrique 16 Autres renseignements

Rubrique 17 Date et attestation

Appendice A Information sur les condominiums ou les unités

Appendice B Information sur les unités dans une propriété à bail

Appendice C	Multipropriétés
Appendice D	Information à communiquer au sujet des projets immobiliers d'associations coopératives
Appendice E	Information sur les intérêts communs dans une parcelle

Annexe 45-501A7
Notice d'offre – Titres de placement immobiliers

INSTRUCTIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATION

1. *Dans les administrations membres de l'ARMC, l'émetteur doit rédiger sa notice d'offre conformément à la présente annexe pour offrir des titres de placement immobiliers, au sens de ce terme défini dans la présente annexe, s'il se prévaut de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre prévue à l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106 sur les dispenses de prospectus ou de la dispense relative aux titres de placement immobiliers prévue à l'article 23 du Règlement de l'ARMC 45-501 Dispenses de prospectus et d'inscription. L'émetteur qui émet d'autres types de titres fondés sur des biens immobiliers ou des créances hypothécaires devrait utiliser l'Annexe 45-106A2 Notice d'offre de l'émetteur non admissible.*

2. *Dans la présente annexe, « titre de placement immobilier » s'entend de ce qui suit :*
 - a) *un contrat d'investissement prévoyant que l'intérêt financier de l'acheteur est principalement attribuable à un projet immobilier et que l'occupation ou l'utilisation par l'acheteur du bien réel visé par le projet immobilier peut être interdite ou sensiblement restreinte;*

 - b) *un contrat d'investissement composé d'un intérêt direct sur un bien réel qui fait l'objet d'un contrat de pool locatif ou d'une entente de gestion locative;*

 - c) *un contrat d'investissement qui réunit les conditions suivantes :*
 - (i) *il est composé d'un intérêt direct sur un bien réel et d'une option de conclusion d'un contrat de pool locatif visant ce bien,*

 - (ii) *il ne prévoit pas, ou ne prétend pas prévoir, une garantie de loyer ou de flux de trésorerie, ou un autre engagement financier, de la part d'une personne quelconque qui est liée à l'offre,*

 - (iii) *il prévoit que le contrat de pool locatif est conclu à la seule appréciation du propriétaire et qu'il peut être résilié par ce dernier en tout temps à sa seule appréciation, sur préavis raisonnable ou selon d'autres intentions raisonnables,*

 - (iv) *il confère au propriétaire le droit d'occuper le bien n'importe quand, sur préavis raisonnable.*

3. *Dans la présente annexe, « projet immobilier » s'entend de ce qui suit :*
 - a) *une entreprise proposée principalement pour rapporter aux acheteurs de titres de placement immobiliers un revenu, un gain ou un autre rendement ou des fonds, notamment par l'entremise d'un contrat de pool locatif ou d'une entente de gestion locative, ces sommes pouvant être distribuées à l'occasion d'une dissolution ou d'une vente et étant surtout fonction de l'utilisation ou de la gestion du bien réel effectuée par des personnes autres que ces acheteurs;*

- b) *une proposition relative à l'aménagement ou au réaménagement d'un bien réel en vue de son utilisation dans une entreprise décrite à l'alinéa a) ou en vue d'une revente.*
4. *Rédiger la notice d'offre de manière à ce qu'elle soit facile à lire et à comprendre. Se servir d'un langage simple, clair et concis. Éviter les termes techniques et, s'ils sont nécessaires, les définir.*
5. *Présenter les rubriques dans l'ordre prévu par la présente annexe. Il n'est toutefois pas obligatoire de fournir l'information visée aux rubriques qui ne s'appliquent pas.*
6. *L'émetteur peut indiquer dans la notice d'offre d'autres renseignements en plus de ceux prévus par la présente annexe. La notice d'offre doit fournir à l'acheteur éventuel suffisamment d'information pour prendre une décision d'investissement éclairée.*
7. *La notice d'offre peut prendre la forme d'une chemise contenant un prospectus ou un document similaire. Cependant, toute l'information à fournir dans la notice d'offre doit être présentée et la notice d'offre doit faire un renvoi à la page ou à la rubrique du document sous chemise où l'information visée figure. L'attestation de la notice d'offre doit alors être modifiée afin d'indiquer que ni celle-ci ni le document sous chemise ne contiennent de présentation inexacte des faits.*
8. *L'émetteur devrait passer en revue la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels et inclure toute information prescrite par cette législation pour qu'un investisseur puisse prendre une décision d'investissement éclairée. Si la législation sur les biens réels exige que l'émetteur annexe une copie d'un document à la notice d'offre, l'émetteur peut le faire même si la présente notice d'offre exige seulement que le document soit mis à la disposition d'un acheteur.*
9. *Commets une infraction quiconque fait une présentation inexacte des faits dans la notice d'offre. Le terme « présentation inexacte de faits » est défini dans la Loi sur les marchés des capitaux comme la déclaration erronée d'un fait important ou l'omission de relater un fait important dont la déclaration est requise ou qu'il est nécessaire de relater pour éviter qu'une déclaration ne soit trompeuse eu égard aux circonstances dans lesquelles elle a été faite. Cela vaut également pour l'information prescrite par la présente annexe et pour tout autre renseignement volontairement fourni. Inclure les détails sur tout fait important (terme également défini dans la Loi sur les marchés des capitaux) qui ne sont pas fournis sous aucune rubrique et dont l'omission reviendrait à faire une présentation inexacte des faits dans la notice d'offre. Se reporter également au paragraphe 3.8(3) de l'Instruction complémentaire 45-106IC pour plus de renseignements.*
10. *Dans la présente annexe, « apparenté » désigne :*
- a) *un administrateur, un dirigeant, un promoteur ou une personne de contrôle de l'émetteur;*
- b) *s'agissant d'un particulier visé à l'alinéa a), son enfant, son père, sa mère, son grand-parent, son frère, sa sœur ou tout autre parent résidant à la même adresse que lui;*

- c) *s'agissant d'un particulier visé aux alinéas a) ou b), son conjoint, sa conjointe ou son conjoint ou sa conjointe de fait;*
 - d) *un initié à l'égard de l'émetteur;*
 - e) *une société contrôlée par un ou plusieurs particuliers visés aux alinéas a) à d);*
 - f) *dans le cas d'un initié, d'un promoteur ou d'une personne de contrôle qui n'est pas un particulier, tout particulier qui exerce un contrôle sur l'initié, le promoteur ou la personne de contrôle.*
11. *Dans la présente annexe, le terme « gérant » s'entend du gérant ou de l'exploitant visé par un contrat de pool locatif ou une entente de gestion locative.*
12. *Dans le cadre d'un placement de titres, la seule information prospective importante pouvant être diffusée est celle qui est présentée dans la notice d'offre. Tout extrait ou résumé diffusé d'information financière prospective, au sens de défini dans la Norme canadienne 51-102 sur les obligations d'information continue, doit être raisonnable et pondéré et doit comporter une mise en garde en caractères gras indiquant que l'information présentée n'est pas complète et que l'information financière prospective complète est présentée dans la notice d'offre.*

Annexe 45-501A7
Notice d'offre – Titres de placement immobiliers

Page couverture

Information obligatoire sur la page couverture

- (1) L'information prescrite par la présente rubrique doit être fournie sur la première page de la notice d'offre.
- (2) Inscrire la date de la notice d'offre, qui doit être la même que celle indiquée sur la page de l'attestation.
- (3) Fournir le nom complet officiel de l'émetteur, les adresses de ses siège social et bureau principal, son numéro de téléphone et son adresse de courrier électronique.
- (4) Indiquer si l'émetteur est un émetteur assujetti ou non. Si l'émetteur est un émetteur assujetti, énumérer les provinces et territoires où il est inscrit comme émetteur assujetti.
- (5) Indiquer si l'émetteur est actuellement inscrit à la cote d'une bourse ou sur le marché. Dans la négative, inscrire en caractères gras la mention suivante : « **Les titres visés ne sont négociés sur aucune bourse ni aucun marché** ». Dans l'affirmative, indiquer la bourse, par exemple, TSX/Bourse de croissance TSX, et fournir le symbole.
- (6) Indiquer si l'émetteur est un déposant SEDAR ou EDGAR.
- (7) Donner un résumé de l'opération de placement en fournissant notamment les renseignements suivants :
 - a) décrire les titres de placement immobiliers qui sont offerts en indiquant le prix, les modalités de paiement et les conditions importantes;
 - b) indiquer s'il y a un montant minimum et un montant maximum de placement. Indiquer s'il y a un montant minimum de placement pour chaque investisseur. S'il n'y a pas de montant minimum de placement, inscrire en caractères gras la mention suivante : « **Il n'y a pas de montant minimum de placement pour la présente opération de placement et vous pourriez être le seul acheteur. Les fonds réunis par suite de l'opération de placement pourraient être insuffisants pour réaliser nos objectifs proposés.** »;
 - c) fournir la ou les dates de clôture proposées;
 - d) inscrire la mention suivante : « D'importantes conséquences fiscales découlent de la propriété de ces titres. Voir la rubrique 9. » [Si les conséquences fiscales ne sont pas importantes, supprimer cette rubrique];
 - e) indiquer le nom de l'agent de placement.

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

Si l'émetteur peut modifier la date de clôture en abrégant celle-ci ou en la prolongeant, l'indiquer.

(8) Incrire la mention suivante, en caractères gras :

« Il y a des restrictions à la vente de vos titres. Voir la rubrique 13. »

(9) Incrire la mention suivante, en caractères gras :

« Vous avez deux jours ouvrables pour annuler votre convention d'achat visant ces titres. Si la présente notice d'offre contient une présentation inexacte des faits, vous avez le droit soit d'intenter une action en dommages-intérêts, soit d'annuler la convention d'achat. Voir la rubrique 14. »

(10) Incrire la mention suivante, en caractères gras :

« Le régulateur en chef n'a pas évalué la qualité de ces titres ni examiné la présente notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. L'information fournie sur la présente page est un résumé seulement. Les acheteurs devraient lire la notice d'offre au complet pour connaître tous les détails sur la présente opération de placement. Ce placement est risqué. Vous pourriez essayer la perte de toutes vos sommes investies. Voir la rubrique 11. »

(11) Insérer tout renseignement supplémentaire exigé sur la page couverture et la deuxième page par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels.

Rubrique 1 Utilisation des fonds disponibles

1.1 Fonds disponibles

Dans le tableau figurant ci-après, indiquer les fonds disponibles par suite de l'opération de placement. Si l'émetteur songe à combiner des sources additionnelles de financement avec les fonds disponibles à l'issue de l'opération de placement afin d'atteindre son objectif principal de mobilisation de fonds, fournir des précisions sur chaque source de financement supplémentaire. Si aucun montant minimum de placement n'est prévu, inscrire « 0 \$ » comme montant minimum.

Communiquer aussi le montant de toute insuffisance de fonds de roulement de l'émetteur à une date qui survient 30 jours tout au plus avant la date de la notice d'offre. Si les fonds disponibles ne permettent pas d'éliminer l'insuffisance, indiquer comment l'émetteur a l'intention de l'éliminer ou d'y remédier.

		Avec montant minimum de placement	Avec montant maximum de placement
A.	Montant à réunir dans le cadre de la présente opération de placement	\$	\$
B.	Frais et commissions sur ventes	\$	\$
C.	Coûts estimatifs de l'opération de placement (par exemple, honoraires d'avocat, frais de comptabilité, d'audit)	\$	\$
D.	Produit net : $D = A - (B+C)$	\$	\$
E.	Sources de financement supplémentaires requises	\$	\$
F.	Fonds de roulement déficitaire	\$	\$
G.	Total : $G = (D+E) - F$	\$	\$

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

1. Fournir une date pour le montant inscrit comme fonds de roulement. Cette date devrait correspondre au mois terminé avant la date de la notice d'offre. Les émetteurs peuvent indiquer également s'il y a un fonds de roulement positif.
2. S'agissant des renseignements sur les sources de financement supplémentaires, un acheteur éventuel serait habituellement intéressé à connaître le montant, la source et toutes les conditions à remplir pour obtenir ce financement.

1.2 Utilisation des fonds disponibles

Dans le tableau figurant ci-après, fournir une ventilation complète de la manière dont l'émetteur utilisera les fonds disponibles. Si des fonds disponibles seront versés à un apparenté, indiquer dans une note au tableau le nom de l'apparenté, la relation avec l'émetteur et le montant des fonds qui lui seront versés. Si l'émetteur a un fonds de roulement déficitaire, indiquer la tranche des fonds disponibles, s'il en est, qui sera affectée au fonds de roulement déficitaire. Si une tranche supérieure à 10 % des fonds disponibles sera affectée par l'émetteur au remboursement d'une dette contractée dans les deux exercices précédents, décrire pourquoi la dette a été contractée.

Description de l'utilisation prévue des fonds disponibles, en ordre de priorité	Avec montant minimum de placement	Avec montant maximum de placement
	\$	\$
	\$	\$
Total : Égal à la ligne G du tableau précédent sur l'utilisation des fonds	\$	\$

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

1. *Donner une description précise de l'utilisation des fonds disponibles. Les descriptions générales au moyen de termes comme « frais de développement » ou « objets sociaux généraux » ne procureront généralement pas aux acheteurs éventuels suffisamment d'information pour qu'ils puissent prendre une décision d'investissement éclairée.*
2. *Si les titres de placement immobiliers sont rachetables et si une partie des fonds disponibles peut être utilisée pour financer des rachats ou des distributions, l'acheteur éventuel voudrait habituellement savoir qu'il s'agit d'une utilisation prévue des fonds disponibles.*

1.3 Insuffisance de fonds

Le cas échéant, indiquer que les fonds disponibles à l'issue de l'opération de placement pourraient ne pas être suffisants ou ne seront pas suffisants pour réaliser tous les objectifs proposés par l'émetteur et qu'il n'y a aucune garantie que d'autres sources de financement seront disponibles. Si d'autres sources de financement sont établies, communiquer le montant, la source et toutes conditions subsistantes à remplir.

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas où il y a insuffisance de fonds disponibles pour réaliser les objectifs de l'émetteur, il serait utile, afin que l'acheteur éventuel puisse prendre une décision éclairée, de communiquer aussi la manière dont l'émetteur financera les objectifs proposés. Dans le cas où une autre source de financement est fournie par un apparenté, des renseignements sur la relation avec l'apparenté seraient également utiles pour que l'acheteur éventuel puisse prendre une décision d'investissement éclairée.

1.4 Réaffectation

Les fonds disponibles doivent être utilisés aux fins décrites dans la notice d'offre. Le conseil d'administration de l'émetteur peut seulement réaffecter le produit à d'autres fins pour des motifs commerciaux valables. S'il est possible que les fonds disponibles soient réaffectés, inscrire la mention suivante :

« Nous avons l'intention de dépenser les fonds disponibles pour réaliser les objectifs indiqués. Nous réaffecterons les fonds que pour des motifs commerciaux valables. »

1.5 Demandes de fonds futures

Indiquer si le titre de placement immobilier exige que l'acheteur contribue des fonds supplémentaires à l'avenir et, le cas échéant, fournir les renseignements suivants :

- a) la somme que l'acheteur devra contribuer;
- b) le moment où l'acheteur devra contribuer;

- c) l'incidence sur l'investissement fait par l'acheteur et sur l'intérêt de l'acheteur dans le titre de placement immobilier dans les cas suivants :
 - (i) si l'acheteur omet de contribuer,
 - (ii) si l'acheteur contribue, mais que d'autres acheteurs omettent de contribuer.

Rubrique 2 Activité de [nom ou autre désignation de l'émetteur]

2.1 Mode de constitution

Indiquer le mode de constitution de l'entreprise (par exemple, société en nom collectif, personne morale ou fiducie), la loi applicable et la province ou le territoire, l'État ou autre territoire sous le régime duquel l'émetteur est constitué en société, prorogé ou organisé, ainsi que la date de la constitution en société, de la prorogation ou de l'organisation. Si le gérant est différent de l'émetteur, indiquer les lois sous le régime desquelles le gérant est organisé et la date de constitution du gérant.

2.2 Activité

Décrire l'activité commerciale de l'émetteur au cours des cinq dernières années. Les renseignements communiqués doivent être suffisants pour permettre à un acheteur éventuel de prendre une décision d'investissement éclairée et doivent inclure la nature et l'étendue de l'expérience de l'émetteur dans l'aménagement, la gestion et le placement immobiliers. Ces renseignements peuvent inclure, notamment, les principaux projets, services, activités, marchés, plans de marketing et stratégies.

Si l'émetteur a été constitué en société dans le but précis d'aménager le projet immobilier, l'indiquer.

Rubrique 3 Le projet immobilier

3.1 Le projet immobilier

Décrire le projet immobilier.

3.2 Objectifs

- a) Indiquer les objectifs à court terme du projet immobilier pour les 24 prochains mois en fournissant, notamment, les renseignements suivants :
 - (i) quand et comment l'émetteur entend atteindre ces objectifs à court terme;
 - (ii) les coûts estimatifs du projet;
 - (iii) comment l'émetteur couvrira ces coûts.

- b) Indiquer les objectifs à long terme du projet immobilier en fournissant, notamment, les renseignements suivants :
 - (i) un échéancier pour l'atteinte de ces objectifs à long terme;
 - (ii) si les objectifs à long terme sont atteints par étapes, fournir les détails de chaque étape.
- c) Décrire les éventualités si un des objectifs énoncés n'est pas atteint en indiquant, notamment, l'incidence sur les aspects suivants :
 - (i) le projet immobilier;
 - (ii) l'investissement fait par l'acheteur;
 - (iii) l'intérêt de l'acheteur dans le bien réel visé par le projet immobilier.

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

Les objectifs de l'émetteur sont importants pour les acheteurs éventuels. Les investisseurs devraient savoir si un émetteur peut modifier soit ses objectifs à court terme soit ses objectifs à long terme sans l'approbation des porteurs de titres.

3.3 Biens réels

- a) Décrire le bien réel visé par le projet immobilier en fournissant des renseignements suffisants pour permettre à un acheteur éventuel de prendre une décision d'investissement éclairée en indiquant, notamment, les renseignements suivants :
 - (i) l'emplacement, au moyen de la description officielle, de l'adresse de voirie et d'une description du lieu, en indiquant, notamment, le nombre total de lots, d'unités ou de condominiums, d'unités dans une propriété à bail, d'intérêts de multipropriété ou d'intérêts dans une association coopérative qui sont mis en marché par l'émetteur;
 - (ii) l'intérêt propriétaire décrit dans le titre juridique. Si l'émetteur n'est pas le propriétaire enregistré, décrire les accords juridiques qui permettent à l'émetteur d'aménager ou de mettre en marché le projet immobilier;
 - (iii) un résumé des grèvements, avis, covenants et conditions qui touchent le bien réel, y compris des grèvements que l'émetteur se propose de faire enregistrer sur le bien réel et une description de l'incidence de ces grèvements sur le bien réel et l'investissement fait par l'acheteur;
 - (iv) l'utilisation actuelle du bien réel;
 - (v) l'utilisation proposée du bien réel et la raison pour laquelle l'émetteur estime que le bien réel est approprié pour le projet immobilier;

- (vi) si le projet immobilier fait partie d'un aménagement plus important dirigé par l'émetteur ou un apparenté, fournir le plan d'aménagement complet ainsi que les dispositions, s'il en est, prises en vue du regroupement ou du partage des coûts ou des installations;
 - (vii) indiquer si le bien réel sera construit par étapes et, le cas échéant, décrire les caractéristiques des étapes de l'aménagement immobilier, notamment le nombre d'étapes, le nombre total de condominiums ou d'unités possibles dans chaque étape et l'étape ou les étapes d'aménagement que l'émetteur met actuellement en marché, et ajouter une mise en garde indiquant que l'émetteur a le droit de ne pas donner suite aux étapes d'aménagement subséquentes;
 - (viii) indiquer qui est responsable de fournir les services, notamment les services publics, ou, si ces services ne sont pas fournis, décrire comment ils seront assurés et qui en sera responsable;
 - (ix) décrire tout litige ou passif éventuel ou non réglé touchant le bien réel et susceptible d'avoir une incidence sur les propriétaires de ce bien;
 - (x) décrire tout passif et risque environnemental;
 - (xi) indiquer les arriérés d'impôts.
- b) Indiquer qu'une copie des plans existants ou proposés pour le bien réel, illustrant le plan d'ensemble du bien réel ainsi que les dimensions ou superficies des lots ou des condominiums ou unités, les parties communes à usage exclusif et les autres parties communes, s'il en est, est mise à la disposition des acheteurs éventuels et que ceux-ci peuvent en demander une copie. Fournir également l'adresse et les heures durant lesquelles les plans peuvent être examinés.
 - c) Décrire les exigences, les consentements ou la procédure qui s'appliquent à une vente ou à une aliénation du bien réel.

3.4 Valeurs du bien réel ou du projet immobilier

- a) Sauf pour une valeur inscrite dans un état financier annuel ou intermédiaire, seules les valeurs établies pour le bien réel ou le projet immobilier par un évaluateur qui est membre désigné en règle de l'Institut canadien des évaluateurs et qui est indépendant de l'émetteur, du projet immobilier et du bien réel peuvent être communiquées dans la notice d'offre.
- b) Les valeurs doivent être établies au moyen d'une évaluation effectuée conformément aux normes de l'Institut canadien des évaluateurs.
- c) Si le projet immobilier est une proposition d'aménagement ou de réaménagement d'un bien réel en vue de son utilisation dans une entreprise (alinéa b) de la définition du terme « projet immobilier »), communiquer la valeur

marchande du bien réel, selon son usage actuel permis, telle qu'elle est établie par un évaluateur.

d) L'indication de la valeur du bien réel ou du projet immobilier, qu'elle soit exigée en application de la présente annexe ou communiquée volontairement, doit contenir ce qui suit :

- (i) un résumé de l'évaluation;
- (ii) le nom et les compétences de l'évaluateur désigné;
- (iii) la date de l'évaluation;
- (iv) la définition du terme « valeur » utilisée par l'évaluateur;
- (v) la technique d'évaluation et les données importantes qui y sont utilisées et sur lesquelles la valeur est fondée;
- (vi) la mention obligatoire suivante :

« La valeur comptable du [bien réel ou projet immobilier] est une valeur estimative seulement. La somme qu'un acheteur pourrait réellement recevoir si [le bien réel ou le projet immobilier] était vendu peut varier sensiblement par rapport à la présente valeur étant donné que la valeur des biens réels est par nature incertaine et soumise à de nombreuses conditions du marché. »

e) Affirmer que l'acheteur a le droit de recevoir, sur demande et sans frais, une copie de l'évaluation mentionnée au paragraphe d).

3.5 Historique de la propriété du bien réel

Dans le tableau figurant ci-après, fournir les renseignements demandés au sujet du bien réel visé par le projet immobilier pour les deux années précédant la date de la notice d'offre, en commençant par le propriétaire le plus récent. Si un transfert qui doit être divulgué a été fait à un apparenté, ne pas limiter les renseignements à cette période de deux ans :

- a) la date de tout transfert du bien réel;
- b) le fait que le transfert a été fait à un apparenté, et sinon, inscrire les mots « sans lien de dépendance »;
- c) si le transfert a été fait à un apparenté, indiquer le nom de l'apparenté et décrire sa relation avec l'émetteur, le projet immobilier ou le bien réel;
- d) le montant et le type de contrepartie échangée lors de chaque transfert.

Date du transfert	Transfert sans lien de dépendance ou à un apparenté	Nom et relation (s'il s'agit d'un apparenté)	Montant et type de contrepartie échangée
			\$
			\$
			\$

3.6 Approbations

- a) Indiquer les approbations – municipales, provinciales, territoriales ou autres – qui seront vraisemblablement requises pour le projet immobilier.
- b) Décrire comment les approbations seront obtenues en mentionnant le moment et le coût prévus.
- c) Décrire les rapports qui pourraient être exigés en mentionnant le moment et le coût prévus.
- d) Décrire l'incidence possible du défaut d'obtenir les approbations requises, notamment l'incidence sur ce qui suit :
 - (i) le projet immobilier;
 - (ii) l'investissement de l'acheteur;
 - (iii) l'intérêt de l'acheteur dans le bien réel visé par le projet immobilier.

3.7 Obligations en matière de capital du projet immobilier

Fournir les renseignements suivants :

- a) les coûts estimatifs de l'achèvement du projet immobilier;
- b) les hypothèses importantes qui sous-tendent les estimations des coûts;
- c) les moments auxquels des frais importants seront engagés.

3.8 Information sur les condominiums ou les unités

Si le bien réel visé par le projet immobilier doit faire l'objet d'un projet d'aménagement de condominiums ou d'unités qui comportera au moins cinq condominiums ou unités, fournir l'information prescrite à l'appendice A en tant qu'article 3.8.

OU

3.8 Information sur les unités dans une propriété à bail

Si le bien réel visé par le projet immobilier doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'au moins cinq unités dans un complexe résidentiel loué à bail, fournir l'information prescrite à l'appendice B en tant qu'article 3.8.

OU

3.8 Information sur les multipropriétés

Si le bien réel visé par le projet immobilier est composé d'au moins cinq intérêts de multipropriété qui ne font toutefois pas partie d'un régime de multipropriété assorti d'un droit de propriété, fournir l'information prescrite à l'appendice C en tant qu'article 3.8.

OU

3.8 Information sur les associations coopératives

Si le bien réel visé par le projet immobilier est composé d'au moins deux intérêts dans une association coopérative, fournir l'information prescrite à l'appendice D en tant qu'article 3.8.

OU

3.8 Information sur les intérêts communs dans des parcelles

Si le bien réel visé par le projet immobilier doit être composé d'au moins deux intérêts communs dans une parcelle, fournir l'information prescrite à l'appendice E en tant qu'article 3.8.

3.9 Conventions importantes

- a) Divulguer toutes les conventions importantes qui ont été conclues relativement à l'opération de placement de titres de placement immobiliers et au projet immobilier, ainsi que toute convention que l'acheteur pourrait être tenu de conclure. Si les conventions importantes ne sont pas annexées à la notice d'offre, indiquer le lieu et l'heure où ces conventions ou des copies de celles-ci peuvent être examinées au cours du placement des titres de placement immobiliers.
- b) Pour chaque convention importante mentionnée à l'alinéa a), fournir les renseignements suivants :
 - (i) la date d'entrée en vigueur;
 - (ii) les noms des parties et la relation de celles-ci avec l'émetteur ou le gérant du projet immobilier;
 - (iii) un résumé des obligations de chaque partie;

- (iv) toute rémunération directe et indirecte payée ou payable, notamment les frais d'acquisition, les frais d'aménagement, les frais de construction, les frais de gestion et les sommes payées sous forme de titres de capitaux propres ou de participation;
 - (v) le prix d'achat et les modalités de paiement d'un élément d'actif, d'un bien ou d'un intérêt dans un élément d'actif ou un bien qui a été ou qui sera acheté, aliéné ou loué à bail ou qui fait l'objet d'une option;
 - (vi) le principal, les modalités de remboursement, la garantie, la date d'échéance et le taux d'intérêt d'une convention de crédit, d'une hypothèque, d'une débenture ou d'un prêt;
 - (vii) le montant de la commission d'intermédiaire ou autre commission payée ou payable;
 - (viii) les modalités par lesquelles chaque partie peut mettre fin à la convention, notamment les coûts associés à la résiliation de la convention;
 - (ix) les conséquences d'une violation de la convention ou de son inapplicabilité.
- c) Pour chaque contrat de pool locatif ou de regroupement des dépenses ou pour chaque entente de gestion locative, fournir les renseignements suivants :
- (i) résumer en termes clairs les dispositions clés, notamment celles portant sur le caractère obligatoire ou facultatif de la convention, celles portant sur sa durée, les dispositions en matière de non-participation et de résiliation, celles portant sur la répartition des revenus et des pertes, ainsi que sur les frais de gestion auxquels aura droit la personne qui gère le pool locatif ou le contrat de regroupement des dépenses ou toute société membre du groupe de cette personne et qui seront imputés aux porteurs des titres de placement immobiliers;
 - (ii) décrire l'expérience en gestion de pools locatifs de la personne qui sera chargée de gérer le pool locatif ou le contrat de regroupement des dépenses, ou l'expérience de la personne qui sera chargée de la gestion en application de l'entente de gestion locative, en indiquant si sa gestion du pool, du contrat ou de l'entente a été un succès ou un échec;
 - (iii) s'agissant des renseignements financiers et des autres renseignements qui seront fournis aux porteurs des titres de placement immobiliers concernant l'exploitation du pool locatif ou du contrat de regroupement des dépenses, indiquer la nature de ces renseignements, la vérification qui en a été faite (audit ou examen indépendant), la période et la fréquence auxquelles ces renseignements seront fournis et la façon d'y avoir accès.

Le renvoi au regroupement des dépenses ne vise pas la mise en commun des dépenses communes généralement requise pour les sociétés de gestion d'unités, mais vise plutôt les dépenses associées à la gestion locative.

3.10 Intérêt de la direction et autres dans les transactions importantes

- a) Indiquer et décrire le montant approximatif de tout intérêt important, direct ou indirect, d'un apparenté dans une transaction effectuée au cours des 36 mois précédant la date de la notice d'offre, ou dans toute transaction proposée, qui a eu ou qui aura une incidence importante sur l'émetteur, le bien réel ou le projet immobilier.
- b) Pour l'application de l'alinéa a), l'importance d'un intérêt est déterminée en fonction de l'importance de l'information pour les acheteurs du titre de placement immobilier à la lumière des circonstances de chaque cas.

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

Les facteurs à prendre en ligne de compte pour déterminer l'importance de l'information pour ces acheteurs sont, notamment :

- (i) l'importance de l'intérêt pour la personne qui détient l'intérêt;*
 - (ii) la relation entre les parties à la transaction;*
 - (iii) le montant clé.*
- c) Les renseignements à communiquer en application de l'alinéa a) doivent inclure ce qui suit :
 - (i) une description de la transaction;
 - (ii) le nom de chaque apparenté;
 - (iv) la nature de la relation avec l'émetteur, le bien réel et le projet immobilier;
 - (v) pour une transaction comportant soit l'achat d'éléments d'actif par l'émetteur ou le projet immobilier, soit la vente d'éléments d'actif à ces derniers, indiquer le coût des éléments d'actif pour l'acheteur, ainsi que pour le vendeur si ces éléments d'actif ont été acquis par lui dans les 36 mois qui précèdent la date de la notice d'offre.

Rubrique 4 Intérêts des administrateurs, des membres de la direction, des promoteurs et des personnes de contrôle de l'émetteur

4.1 Rémunération et titres détenus

Dans le tableau figurant ci-après, fournir l'information demandée au sujet de chaque administrateur, dirigeant, promoteur et personne de contrôle de l'émetteur. Si une des personnes mentionnées ci-dessus n'est pas un particulier, indiquer dans une note au tableau le nom de toute personne qui, directement ou indirectement, détient la propriété effective ou le contrôle des titres représentant plus de 50 % des droits de vote de l'entité nommée. Si l'émetteur n'a pas terminé son premier exercice, indiquer la rémunération versée depuis sa création. La rémunération vise notamment toute forme de rémunération, y compris des paiements en espèces, des actions et des options.

Nom et municipalité de résidence principale	Postes occupés (par ex., administrateur, dirigeant, promoteur ou personne de contrôle) et date d'entrée en fonction	Rémunération versée par l'émetteur ou par un apparenté au cours du dernier exercice terminé et rémunération prévue pour l'exercice courant	Nombre, type et pourcentage des titres de l'émetteur qui sont détenus	Nombre et pourcentage des titres de placement immobiliers détenus	
				Après l'atteinte du montant minimum de placement	Après l'atteinte du montant maximum de placement

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

Étant donné que de nombreux noms sont communs, les émetteurs devraient fournir les noms complets officiels des personnes nommées dans le tableau.

4.2 Expérience des membres de la direction

Dans le tableau figurant ci-après, indiquer les fonctions principales occupées par les administrateurs, les membres de la haute direction et les promoteurs de l'émetteur au cours des cinq dernières années. Si les titres de placement immobiliers fournissent aux porteurs la possibilité de participer financièrement à une entreprise telle que l'exploitation d'un hôtel, d'un motel, d'un centre de villégiature ou d'un hôtel-résidence, ou dans une autre entreprise commerciale, fournir le nom, la municipalité de résidence ainsi que la fonction principale, au cours des cinq dernières années, du gérant de l'entreprise, si cette personne est un particulier, ou des administrateurs et des dirigeants de la personne, si la personne n'est pas un particulier. En outre, pour chaque particulier, décrire l'expérience pertinente, s'il en est, acquise dans une entreprise semblable à celle de l'émetteur ainsi que dans un projet semblable au projet immobilier.

Les renseignements fournis dans le tableau doivent être suffisamment détaillés pour permettre à une personne d'évaluer les aptitudes des membres de la direction d'exploiter l'entreprise de l'émetteur.

Nom et municipalité de résidence	Principales fonctions occupées, expérience connexe et brève description des responsabilités

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

1. *Étant donné que de nombreux noms sont communs, les émetteurs devraient fournir les noms complets officiels des personnes nommées dans le tableau.*
2. *S'agissant de l'expérience pertinente, si la personne n'a aucune expérience, l'émetteur devrait l'indiquer.*

4.3 Peines, sanctions et faillites

- a) Indiquer toute peine ou sanction infligée à l'une des personnes suivantes par un tribunal, un organisme de réglementation des biens réels ou des hypothèques ou une autorité en valeurs mobilières, notamment à l'égard de la vente, de la location à bail, de la promotion ou de la gestion de biens réels ou de titres, ou à l'égard d'un vol ou d'une fraude (y compris une description de la peine ou de la sanction infligée, en donnant les motifs de la décision et en précisant si elle est toujours en vigueur), au cours des 10 dernières années, ou toute interdiction d'opérations prononcée contre une des personnes suivantes qui a été en vigueur pendant une période de plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 années précédant la date de l'attestation annexée :
 - (i) l'émetteur;
 - (ii) un administrateur, un dirigeant, un gérant, un promoteur ou une personne de contrôle de l'émetteur;
 - (iii) un émetteur pour lequel une personne mentionnée à l'alinéa (ii) était administrateur, dirigeant, promoteur ou personne de contrôle à l'époque déterminante;
 - (iv) une personne qui détient la propriété effective ou le contrôle d'au moins 10 % de toute catégorie de titres assortis du droit de vote (un « porteur principal ») de l'émetteur ou du gérant;
 - (v) un administrateur ou un dirigeant du gérant et porteur principal de l'émetteur.
- b) Indiquer les déclarations de faillite, les cessions des biens volontaires ou propositions concordataires faites en vertu de la législation en matière de faillite

ou d'insolvabilité, les poursuites, les concordats ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant, d'un administrateur-séquestre, d'un syndic de faillite ou d'un liquidateur chargé de détenir des biens, qui ont été en vigueur au cours des 10 dernières années, et visant :

- (i) l'émetteur;
 - (ii) un administrateur, un dirigeant, un promoteur ou une personne de contrôle de l'émetteur;
 - (iii) un émetteur pour lequel une personne mentionnée à l'alinéa (ii) était administrateur, dirigeant, promoteur ou personne de contrôle à l'époque déterminante.
- c) Indiquer si, à la connaissance de l'émetteur, un administrateur, un dirigeant ou un porteur principal de l'émetteur ou du gérant, ou tout administrateur ou dirigeant du porteur principal de l'émetteur ou du gérant, a été, au cours des 10 années précédant la date de l'attestation annexée à la notice d'offre, un administrateur, dirigeant ou porteur principal de tout autre émetteur ou gérant qui, pendant que la personne susmentionnée agissait en cette qualité, a fait l'objet de l'une ou l'autre des mesures suivantes :
- (i) une peine ou une sanction infligée par un tribunal, un organisme de réglementation des biens réels ou une autorité en valeurs mobilières à l'égard de la vente, de la location à bail, de la promotion ou de la gestion de biens réels ou de titres, ou à l'égard d'un vol ou d'une fraude, et décrire les peines ou les sanctions infligées;
 - (ii) une déclaration de faillite ou une cession de biens volontaire, une proposition concordataire faite en vertu de la législation en matière de faillite ou d'insolvabilité, une poursuite intentée par lui ou contre lui, un concordat ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant, d'un administrateur-séquestre, d'un syndic de faillite ou d'un liquidateur pour détenir ses biens.
- d) Indiquer toute autre peine ou sanction infligée par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait vraisemblablement considérée comme importante pour un acheteur éventuel qui prend une décision d'investissement.

4.4 Prêts

Indiquer le principal, les modalités de paiement, la garantie, l'échéance et le taux d'intérêt des débentures ou prêts consentis ou remboursables aux administrateurs, aux membres de la direction, aux promoteurs ou aux personnes de contrôle à une date qui survient 30 jours tout au plus avant celle de la notice d'offre.

4.5 Conflits d'intérêts

Indiquer les conflits d'intérêts existants ou possibles entre l'émetteur, le gérant, tout administrateur, dirigeant ou porteur principal, membre de la direction, promoteur ou toute personne de contrôle de l'émetteur et du gérant, tout administrateur, membre de la direction et dirigeant des personnes de contrôle, et tout administrateur et dirigeant des porteurs principaux de l'émetteur ainsi que toute personne fournissant des biens ou des services au promoteur, au gérant ou aux porteurs de titres de placement immobiliers concernant les titres de placement immobiliers, conflits qui pourraient raisonnablement avoir une incidence sur la décision d'investissement de l'acheteur.

Rubrique 5 Promoteurs du projet immobilier et porteurs principaux des titres de placement immobiliers

5.1 Rémunération et titres détenus

Dans le tableau figurant ci-après, fournir l'information demandée sur chaque promoteur du projet immobilier et chaque porteur de titres de placement immobiliers qui détient un nombre suffisant de titres de placement immobiliers pour avoir une incidence importante sur la direction du projet immobilier (un « porteur principal de titres de placement immobiliers »). Si le porteur principal de titres de placement immobiliers n'est pas un particulier, indiquer dans une note au tableau le nom de toute personne qui, directement ou indirectement, détient la propriété effective ou le contrôle des titres représentant plus de 50 % des droits de vote, ou figure parmi un ensemble de personnes qui, agissant de concert, détiennent collectivement les titres représentant plus de 50 % des droits de vote du promoteur ou du porteur principal.

Nom et municipalité de résidence principale	Nombre et pourcentage des titres de placement immobiliers détenus	
	Après l'atteinte du montant minimum de placement	Après l'atteinte du montant maximum de placement

5.2 Expérience du promoteur

Dans le tableau figurant ci-après, indiquer les fonctions principales occupées par chaque promoteur du projet immobilier au cours des cinq dernières années. En outre, pour chaque promoteur, décrire l'expérience pertinente, s'il en est, acquise dans un projet immobilier semblable au projet immobilier visé. Si la personne ne possède aucune expérience, l'indiquer.

Nom	Principales fonctions occupées, expérience connexe et brève description des responsabilités

5.3 Peines, sanctions et faillites

- a) Indiquer toute peine ou sanction (y compris les motifs de celle-ci, en précisant si elle est toujours en vigueur) qui a été en vigueur au cours des 10 dernières années, ainsi que toute interdiction d'opérations prononcée contre une des personnes suivantes qui a été en vigueur pendant une période de plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 dernières années :
- (i) un promoteur du projet immobilier ou un porteur principal des titres de placement immobiliers;
 - (ii) un émetteur pour lequel une personne mentionnée à l'alinéa (i) était promoteur du projet immobilier ou porteur principal des titres de placement immobiliers à l'époque déterminante.
- b) Indiquer les déclarations de faillite, les cessions des biens volontaires, les propositions concordataires faites en vertu de la législation en matière de faillite ou d'insolvabilité, les poursuites, les concordats ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant, d'un administrateur-séquestre, d'un syndic de faillite ou d'un liquidateur chargé de détenir des biens, qui ont été en vigueur au cours des 10 dernières années, et visant :
- (i) un promoteur du projet immobilier ou un porteur principal des titres de placement immobiliers;
 - (ii) un émetteur pour lequel une personne mentionnée à l'alinéa (i) était promoteur du projet immobilier ou porteur principal des titres de placement immobiliers à l'époque déterminante.
- c) Indiquer toute autre peine ou sanction infligée par un tribunal ou un organisme de réglementation à un promoteur du projet immobilier ou à un porteur principal des titres de placement immobiliers qui serait vraisemblablement considérée comme importante pour un acheteur éventuel qui prend une décision d'investissement.

5.4 Prêts

Indiquer le principal, les modalités de paiement, la garantie, l'échéance et le taux d'intérêt des débentures ou prêts consentis ou remboursables à un promoteur du projet immobilier ou à un porteur principal de titres de placement immobiliers à une date qui survient 30 jours tout au plus avant la date de la notice d'offre.

Rubrique 6 Structure du capital

6.1 Titres de capitaux propres

Dans le tableau figurant ci-après, fournir l'information demandée sur les titres en circulation de l'émetteur (y compris les options, les bons de souscription et les autres titres convertibles en

actions). Au besoin, joindre au tableau des notes décrivant les conditions importantes relatives à ces titres.

Description du titre	Nombre de titres pouvant être émis	Prix par titre	Nombre de titres en circulation le [date survenant 30 jours tout au plus avant celle de la notice d'offre]	Nombre en circulation après l'atteinte du montant minimum de placement	Nombre en circulation après l'atteinte du montant maximum de placement

6.2 Titres de créance

Dans le tableau figurant ci-après, fournir l'information demandée sur la dette impayée de l'émetteur. Indiquer la tranche de la dette qui vient à échéance moins de 12 mois après la date de la notice d'offre. Si les titres offerts sont des titres de créance, ajouter au tableau une colonne indiquant le montant de la dette qui demeurera impayée après que seront atteints à la fois le montant minimum et le montant maximum de placement. Si la dette doit être remboursée à un apparenté, l'indiquer dans une note accompagnant le tableau et préciser l'identité de l'apparenté.

Description de la dette (en indiquant si elle est garantie)	Taux d'intérêt	Modalités de remboursement, y compris la date d'échéance	Montant impayé le [date qui survient 30 jours tout au plus avant celle de la notice d'offre]

6.3 Ventes antérieures

Dans le tableau figurant ci-après, indiquer les ventes antérieures du titre de placement immobilier. Si des titres de placement immobiliers ont été émis antérieurement en contrepartie d'éléments d'actif ou de services, décrire dans une note accompagnant le tableau les éléments d'actif ou les services dont il s'agit.

Date d'émission	Nombre de souscripteurs	Nombre de titres de placement immobiliers émis	Prix par titre de placement immobilier	Total des fonds reçus

Rubrique 7 Description de l'opération de placement et du titre de placement immobilier

7.1 Opération de placement et titre de placement immobilier

Décrire la nature de l'investissement offert et inclure toutes caractéristiques et conditions importantes afférentes au titre de placement immobilier, notamment les droits de vote ou les restrictions aux droits de vote, la politique de l'émetteur concernant le rachat du titre de placement immobilier, les droits d'occupation et autres droits semblables ainsi que les clauses importantes de toute convention que l'acheteur doit conclure avec l'émetteur.

7.2 Intérêt de l'acheteur dans le bien réel

- a) Si l'acheteur obtiendra, comme partie de l'investissement dans le titre de placement immobilier, un intérêt dans un bien réel, fournir les renseignements suivants :
 - (i) quel sera l'intérêt dans le bien réel;
 - (ii) de quelle manière sera constatée la propriété de cet intérêt;
 - (iii) tout grèvement existant ou prévu sur cet intérêt;
 - (iv) tout risque associé à la propriété de cet intérêt.
- b) Si l'acheteur n'obtient pas, comme partie de l'investissement dans le titre de placement immobilier, un intérêt dans un bien réel, l'indiquer.

7.3 Procédure de souscription

- a) Décrire le mode de placement des titres de placement immobiliers.
- b) Décrire le mode de souscription et le mode de paiement des titres de placement immobiliers.
- c) Indiquer les conditions de la clôture. Si un montant minimum doit être réuni au moyen de l'opération de placement, préciser la date à laquelle le montant minimum de placement doit être atteint et les conséquences pour l'acheteur du défaut de réunir ce montant, y compris le remboursement des fonds à l'acheteur et toute déduction ou charge imputée, et préciser si l'émetteur versera à l'acheteur des intérêts sur les fonds. Fournir le nom et l'adresse de toute personne qui sera chargée de conserver les fonds de souscription jusqu'à ce que le montant minimum soit réuni.
- d) Si des dispositions prévoient qu'une partie du produit net sera détenue en fiducie ou sera seulement remise à l'émetteur ou au gérant si certaines conditions sont remplies, décrire ces conditions et la procédure de remboursement des fonds à l'acheteur si les conditions ne sont pas remplies, en indiquant toute déduction ou charge qui sera imputée. Mentionner, à tout le moins, la période obligatoire de

deux jours prévue au paragraphe 2.9(16) de la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus*.

Rubrique 8 Garanties ou autres engagements financiers semblables

- a) Joindre comme pièce à la notice d'offre une copie de toute garantie ou de tout autre engagement financier semblable fourni à l'égard de l'opération de placement par une personne participant à l'opération de placement. Ne pas inclure les garanties fournies par des institutions financières portant sur les taux d'intérêts offerts sur des prêts hypothécaires.
- b) Résumer, en termes clairs, les conditions clés de toute garantie ou de tout autre engagement financier, en indiquant si la garantie ou l'engagement est fondé sur des revenus bruts ou nets et si le rendement garanti inclut ou exclut les frais d'entretien des unités, les fonds de réserve, les impôts fonciers, l'impôt sur le revenu et les autres taxes, les frais de financement de la dette, et ainsi de suite. Illustrer, comment la garantie ou l'engagement sera appliqué.
- c) S'il existe une garantie ou un autre engagement financier, décrire l'expérience en affaires de la personne qui fournit la garantie ou l'autre engagement financier.
- d) S'il existe une garantie ou un autre engagement financier, joindre comme pièce à la notice d'offre une copie des états financiers audités de la personne qui fournit la garantie ou l'engagement financier, ou indiquer l'endroit où les états financiers audités peuvent être examinés. Indiquer si les porteurs des titres de placement immobiliers auront droit à de l'information continue sur la situation financière de la personne pendant la durée de la garantie ou de l'engagement et, le cas échéant, indiquer la nature de cette information, la vérification qui en a été faite (audit ou examen indépendant), la période et la fréquence auxquelles l'information sera fournie aux porteurs ainsi que la façon d'y avoir accès.
- e) S'il existe une garantie ou un autre engagement financier, indiquer si une lettre de crédit d'une institution financière appuie cette garantie ou cet engagement et si des mesures ont été prises afin de créer un fonds d'amortissement.

Rubrique 9 Conséquences fiscales et admissibilité à un REER

9.1 Inscire la mention suivante, en caractères gras :

« Vous devriez consulter vos propres conseillers professionnels afin d'obtenir des conseils sur les conséquences fiscales qui s'appliquent dans votre cas. Les conséquences fiscales ci-indiquées pourraient ne pas s'appliquer de manière uniforme à tous les acheteurs. »

9.2 Si les conséquences fiscales sont un aspect important des titres de placement immobiliers qui sont offerts, fournir les renseignements suivants :

- a) un résumé des conséquences fiscales significatives pour les particuliers qui sont des résidents du Canada;
- b) le nom de l'auteur des renseignements fiscaux visés à l'alinéa a).

9.3 Fournir un avis sur l'admissibilité des titres de placement immobiliers à un REER ainsi que le nom de l'auteur de l'avis ou inscrire la mention suivante, en caractères gras :

« Tous les titres ne sont pas admissibles à un régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Vous devriez consulter vos propres conseillers professionnels pour connaître l'admissibilité de ces titres à un REER. »

Rubrique 10 Rémunération

Si une personne a touché ou touchera une rémunération relativement à l'opération de placement, y compris notamment une commission, des frais de financement d'entreprise ou des honoraires d'intermédiaire, fournir l'information suivante, dans la mesure où elle s'applique :

- a) la relation de la personne avec l'émetteur;
- b) une description de chaque type de rémunération et le montant estimatif à payer dans chaque cas;
- c) si une commission est payée, le pourcentage du produit brut de l'opération de placement qu'elle représente (à la fois pour le montant minimum et le montant maximum de placement);
- d) si la rémunération doit être partiellement versée sous forme de titres de placement immobiliers, les détails sur les titres (y compris le nombre global et le prix des titres de placement immobiliers qui seront payés);
- e) si la rémunération doit être partiellement versée sous forme d'option ou d'autres droits d'acquisition d'un titre de placement immobilier, les modalités de conversion, notamment le prix d'exercice, la date d'expiration et le nombre global des titres de placement immobiliers qui seront acquis.

Rubrique 11 Facteurs de risque

11.1 Inscrire la mention suivante, en caractères gras :

« Les droits que vous détenez en application d'une convention se rapportant à un bien réel pourraient être interprétés conformément aux lois de la province ou du territoire où est situé le bien réel. En conséquence, il est prudent de consulter un avocat qui connaît ces lois avant de conclure une convention d'achat de titres de placement immobiliers. »

Puisque les conditions du marché sont susceptibles de changer rapidement, des risques considérables sont associés à tout placement immobilier. »

11.2 Inscrire la mention suivante, en caractères gras :

« De par sa nature, un placement immobilier est spéculatif. Si vous achetez le bien réel comme investissement, vous devriez être conscient du fait que cet investissement ne comporte pas uniquement les risques habituels associés à l'achat d'un bien réel, mais aussi les risques inhérents à la nature même des titres de placement immobiliers. »

11.3 Facteurs de risque

- a) Énumérer et décrire, en ordre d'importance en commençant par le plus important, les facteurs de risque qui font en sorte que l'opération de placement est risquée ou spéculative, ainsi que les facteurs de risque qui sont importants pour le projet immobilier et qui auraient vraisemblablement une incidence sur la décision d'un acheteur raisonnable d'acheter les titres de placement immobiliers.

INSTRUCTIONS PARTICULIÈRES

Les facteurs de risque pourraient inclure, notamment, les risques suivants :

- *les risques associés aux placements immobiliers de façon générale;*
- *la dépendance à l'égard des efforts de l'émetteur, du promoteur ou du gérant;*
- *la compétence et l'expérience ou le manque d'expérience des membres de la direction;*
- *le manque d'expertise financière;*
- *la dépendance à l'égard de la santé financière du garant ou de la personne qui prend l'engagement financier;*
- *les risques de flux de trésorerie et de liquidité;*
- *le risque associé au financement;*
- *une obligation possible de faire des contributions additionnelles qui dépassent les investissements initiaux;*
- *des droits restreints du porteur à l'égard de la gestion et du contrôle de la société ou de l'entreprise d'exploitation des unités;*
- *l'incapacité de remplacer le gérant;*

- des restrictions à la revente des titres de placement immobiliers;
- les conflits d'intérêts de l'émetteur, du promoteur ou du gérant;
- lorsque l'opération de placement accorde aux porteurs de titres la possibilité de participer financièrement à une entreprise comme un hôtel, un motel, un centre de villégiature ou un hôtel-résidence ou à une autre entreprise commerciale, les risques généraux associés à l'entreprise, l'absence d'antécédents d'exploitation de l'entreprise et la concurrence.

Utiliser des termes précis pour décrire les facteurs de risque. Ne pas employer des génériques.

- b) Si les titres de placement immobiliers incluent un pool locatif, inscrire la mention suivante :

« Le succès ou l'échec du pool locatif dépendra en partie des compétences du gérant du pool locatif. »

- c) Si le propriétaire sera responsable de payer une partie des frais d'exploitation du pool locatif, inscrire la mention suivante :

« Si le revenu tiré du pool locatif est inférieur aux coûts d'exploitation du pool locatif, vous devrez alors faire des contributions supplémentaires par rapport au montant de l'investissement et des coûts de financement initiaux de l'acheteur. »

- d) Si les titres de placement immobiliers incluent une garantie ou un autre engagement financier, inscrire la mention suivante :

« La capacité de [le garant] de remplir ses obligations découlant de [la garantie ou l'autre engagement financier] dépendra de sa santé financière. Voir les états financiers de [la personne], à la page []. Il n'est pas assuré que [la personne] sera financièrement capable de remplir ses obligations découlant de [la garantie ou l'autre engagement financier] et, par conséquent, votre investissement pourrait ne produire aucun rendement. »

- e) Si un facteur de risque a été divulgué sous une autre rubrique, il n'est pas nécessaire de le répéter sous la présente rubrique. Toutefois, l'émetteur peut faire un renvoi réciproque à cette autre rubrique.

- f) La communication d'un facteur de risque devrait décrire l'incidence, le cas échéant, du facteur de risque sur ce qui suit :

- (i) le projet immobilier;
- (ii) l'investissement de l'acheteur;
- (iii) l'intérêt de l'acheteur dans le bien réel.

- g) Voici des exemples de facteurs de risque qui pourraient être importants pour le projet immobilier :
- a) les risques propres au type de projet immobilier, par exemple, les risques sectoriels associés, selon le cas :
 - (i) au lotissement d'un terrain non loti,
 - (ii) à l'exploitation d'entreprises de location ou de multipropriété;
 - b) les risques associés à des grèvements, des conditions ou des covenants grevant le bien réel et pouvant avoir une incidence sur ce qui suit :
 - (i) l'intérêt de l'acheteur dans le bien réel,
 - (ii) l'achèvement du projet immobilier;
 - c) les risques afférents à la gestion du projet immobilier, par exemple :
 - (i) les droits de l'acheteur à l'égard de la gestion et du contrôle du projet immobilier,
 - (ii) le droit de l'acheteur de remplacer le gérant ou le promoteur du projet immobilier;
 - d) les risques afférents à la propriété du bien réel, par exemple, la possibilité de responsabilité à l'égard de ce qui suit :
 - (i) les dommages environnementaux,
 - (ii) le non-paiement des obligations envers les constructeurs, les entrepreneurs et les métiers;
 - e) tout litige important en cours qui vise le projet immobilier, ou un projet immobilier antérieur, engagé contre une ou plusieurs des personnes suivantes :
 - (i) l'émetteur,
 - (ii) un administrateur, un dirigeant, un promoteur ou une personne de contrôle de l'émetteur,
 - (iii) un promoteur du projet immobilier.

Rubrique 12 Obligations d'information

- 12.1** Indiquer la nature et la fiabilité (audit ou examen indépendant) de l'information financière et autres renseignements concernant les activités du projet immobilier qui seront fournis aux porteurs des titres de placement immobiliers, la période et la fréquence auxquelles

ils seront fournis, ainsi que la façon dont les porteurs des titres de placement immobiliers y auront accès. Inclure la communication au sujet des documents, y compris de l'information financière, exigée par la législation sur les sociétés régissant l'émetteur, les actes constitutifs ou les autres documents d'organisation de l'émetteur qui seront envoyés aux acheteurs sur une base annuelle ou sur une base continue. Si l'émetteur n'est pas tenu de faire parvenir pareils documents aux acheteurs sur une base annuelle ou continue, inscrire la mention suivante, en caractères gras :

« Nous ne sommes pas tenus de vous faire parvenir des documents sur une base annuelle ou continue. »

12.2 Si des renseignements sur l'entreprise de l'émetteur ou sur ses titres sont disponibles auprès d'un gouvernement, de l'autorité en valeurs mobilières ou de l'agent responsable, ou encore d'un organisme d'autoréglementation, indiquer où cette information peut être obtenue (y compris une adresse de site Web).

12.3 Inscrire la mention suivante, en caractères gras :

« L'information financière et les autres renseignements concernant le projet immobilier qui vous seront fournis à l'avenir pourraient ne pas être suffisants en soi pour répondre à vos besoins, par exemple, pour vous permettre de remplir vos déclarations de revenus ou d'évaluer le rendement de votre investissement. »

Rubrique 13 Restrictions à la revente

13.1 Énoncé général

Inscrire la mention suivante, en caractères gras :

« Les présents titres de placement immobiliers sont assujettis à des restrictions concernant la revente en application de la législation en valeurs mobilières. Vous ne pourrez effectuer d'opérations sur les titres de placement immobiliers à moins que vous puissiez vous prévaloir d'une dispense de l'exigence de prospectus prévue par la législation en valeurs mobilières. Vous devriez consulter un avocat pour obtenir plus de renseignements au sujet de ces restrictions à la revente. »

13.2 Période de restriction

Inscrire celui des deux énoncés suivants qui s'applique :

a) si l'émetteur n'est pas un émetteur assujetti dans une province ou un territoire à la date du placement, inscrire la mention suivante :

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pouvez effectuer d'opérations sur les titres avant la date qui tombe

quatre mois plus un jour après la date à laquelle [nom ou autre désignation de l'émetteur] devient un émetteur assujetti. »

- b) si l'émetteur est un émetteur assujetti dans une province ou un territoire à la date du placement, inscrire la mention suivante :

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pouvez effectuer d'opérations sur les titres avant la date qui tombe quatre mois plus un jour après la date du placement. »

13.3 Autres restrictions à la revente

Décrire les restrictions qui interdisent à l'acheteur, selon le cas :

- a) de revendre les titres de placement immobiliers, restrictions qui découlent des clauses des conventions importantes;
- b) de faire une cession de toutes conventions auxquelles il est partie;
- c) de revendre son intérêt dans le bien réel (indiquer notamment s'il doit obtenir le consentement d'autres personnes avant de pouvoir vendre).

Rubrique 14 Droits des acheteurs

Énoncer ce qui suit :

« Si vous faites l'achat de ces titres, vous bénéficierez de certains droits, dont quelques-uns sont décrits ci-après. Pour obtenir plus de renseignements au sujet de vos droits, vous devriez consulter un avocat.

- 1. Droit d'annulation de deux jours – Vous pouvez annuler votre convention d'achat des présents titres. Pour ce faire, vous devez nous faire parvenir un avis écrit au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après que vous aurez signé la convention d'achat des titres.
- 2. Droits de poursuite d'origine législative pour présentation inexacte des faits – Si la notice d'offre contient une présentation inexacte des faits, vous disposez d'un droit d'origine législative de poursuivre, selon le cas :
 - a) [nom ou autre désignation de l'émetteur] afin d'annuler votre convention d'achat des présents titres;
 - b) [nom ou autre désignation de l'émetteur et titre de toute autre personne contre qui vous pouvez faire valoir vos droits] afin d'obtenir des dommages-intérêts.

Vous pouvez exercer ce droit de poursuite d'origine législative même si vous ne vous êtes pas fondé sur la présentation inexacte des faits. Toutefois, les personnes que vous poursuivez peuvent faire valoir divers moyens de défense, et ils peuvent notamment

opposer en défense le fait que vous aviez connaissance de la présentation inexacte des faits au moment de l'achat des titres.

Si vous avez l'intention d'exercer les droits décrits aux alinéas a) ou b), vous devez le faire à l'intérieur de stricts délais de prescription. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans le délai prescrit à l'article 146 de la *Loi sur les marchés des capitaux*. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts dans le délai prescrit à l'article 146 de la *Loi*. »

Rubrique 15 États financiers

15.1 États financiers relatifs au projet immobilier

- a) Inclure dans la notice d'offre les états financiers relatifs à un projet immobilier qui est actuellement en exploitation, ou qui l'était à une date qui survient dans les 12 mois précédant la date de la notice d'offre, états financiers qui doivent être établis conformément à l'Instruction B. « États financiers – instructions générales » de l'Annexe 45-106A2 *Notice d'offre de l'émetteur non admissible*. Les renvois au terme « émetteur », dans ces instructions, doivent être interprétés comme des renvois au terme « projet immobilier ».
- b) Si les états financiers relatifs au projet immobilier ont été établis pour une période annuelle ou intermédiaire plus récente que celle prescrite à la rubrique 15.1a), inclure ces états financiers plus récents dans la notice d'offre et les établir en fonction des exigences prévues à la rubrique 15.1a).

15.2 Autres états financiers requis

Inclure les états financiers relatifs à un projet immobilier qui ne sont pas prescrits par les rubriques 15.1a) ou b), ou les états financiers relatifs à une autre entité, si l'inclusion de ces états financiers est nécessaire pour éviter que la notice d'offre ne contienne pas de présentation inexacte des faits. Ces états financiers supplémentaires doivent être établis de la manière prévue à la rubrique 15.1a).

Rubrique 16 Autres renseignements

Si la législation se rapportant aux biens réels d'une province ou d'un territoire exige des renseignements ou de l'information supplémentaires concernant l'opération de placement de titres de placement immobiliers, inclure cette information et ces renseignements dans la notice d'offre conformément à la loi pertinente.

Rubrique 17 Date et attestation

La dernière page de la notice d'offre doit contenir l'attestation suivante :

« Fait le [inscrire la date de la signature de la page d'attestation de la notice d'offre].

La présente notice d'offre ne contient aucune présentation inexacte des faits. »

Appendice A
Information sur les condominiums ou les unités

Si le bien réel visé par le projet immobilier doit être aménagé en au moins cinq condominiums ou unités à l'intérieur d'un bâtiment divisé en unités, fournir, en tant qu'article 3.8, les renseignements suivants :

- a) Construction par étapes – Le cas échéant, indiquer si la construction par étapes a été approuvée par l'instance gouvernementale ou l'organisme de réglementation approprié conformément à la législation provinciale ou territoriale applicable en matière d'aménagement de condominiums ou d'unités, et joindre comme pièce tout plan d'aménagement par étapes des unités, toute déclaration de condominium ou tout document semblable. Si le plan d'aménagement des unités prévoit l'aménagement d'installations communes ou d'autres étapes de construction, décrire ces installations et la sûreté, s'il en est, fournie en garantie de la construction de ces installations.
- b) Intérêt propriétaire/quote-part de propriété – Expliquer l'intérêt propriétaire ou la quote-part de propriété, l'effet de cet intérêt ou quote-part et la base de calcul de ceux-ci. Joindre comme pièce une copie du document sur l'intérêt propriétaire ou la quote-part de propriété que l'émetteur a déposé ou se propose de déposer en application de la législation provinciale ou territoriale applicable sur les condominiums ou les unités.
- c) Droits de vote – Expliquer l'attribution des droits de vote. Si l'émetteur a déposé ou se propose de déposer un document sur les droits de vote en application de la législation provinciale ou territoriale applicable sur les condominiums ou les unités, en joindre une copie comme pièce.
- d) Installations et parties communes – Décrire les parties, les installations et les biens communs de la société de condominiums ou d'unités, en indiquant les restrictions ou les privilèges associés à leur utilisation.
- e) Parties communes à usage restreint – Indiquer si le plan d'aménagement des unités contient des parties communes à usage restreint. Dans l'affirmative, décrire la méthode d'affectation existante ou proposée. Expliquer les responsabilités respectives de la société de condominiums ou d'unités et des propriétaires des condominiums ou des unités à l'égard de l'entretien et de la réparation et du paiement des frais afférents.
- f) Règlements administratifs – Affirmer que les règlements administratifs de la société de condominiums ou d'unités sont ou seront conformes aux dispositions pertinentes de la législation provinciale ou territoriale applicable sur les condominiums ou les unités, ou communiquer le contenu de tout règlement administratif ou de toute modification à un règlement administratif qui a été proposé ou déposé. Fournir le résumé d'un règlement administratif qui établit des restrictions concernant l'âge des occupants, les animaux de compagnie, les locations ou l'utilisation ou la revente des condominiums ou des unités. Si les règlements administratifs de la société de condominiums ou d'unités créent des

sections ou types de condominiums ou d'unités, décrire ces dispositions et leur effet.

- g) Ameublement et équipement – Décrire l'ameublement et l'équipement qui sont inclus dans le prix d'achat d'un condominium ou d'une unité.
- h) Budget – Indiquer qui est responsable de payer le coût des services publics et des autres services. Joindre comme pièce une copie du budget de fonctionnement estimatif de la société de condominiums ou d'unités, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels des condominiums ou des unités. Si la société de condominiums ou d'unités a approuvé un budget lors d'une assemblée générale annuelle, joindre comme pièce une copie de son budget le plus récent, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels de condominiums ou d'unités.

INSTRUCTION PARTICULIÈRE

Si les dépenses de la société de condominiums ou d'unités sont attribuées selon la section, le type d'unité ou la désignation de parties communes à usage restreint, le budget devrait refléter cette attribution des dépenses.

- i) Services publics et autres services – Si le bien réel visé par le projet immobilier est situé à l'extérieur d'une municipalité, fournir les détails des services indiqués ci-après, en mentionnant si ces services sont offerts, les permis qui sont requis, la personne chargée d'obtenir les permis et d'aménager les services, si les permis ont été obtenus et la date prévue de l'achèvement de l'installation des services :
 - (i) eau;
 - (ii) électricité;
 - (iii) égouts;
 - (iv) gaz naturel;
 - (v) protection contre l'incendie;
 - (vi) téléphone;
 - (vii) accès.

Si le bien réel visé par le projet immobilier est situé dans les limites d'une municipalité et que certains des services publics ou autres services énumérés ci-dessus ne seront pas fournis, indiquer lesquels ne seront pas fournis.

- j) Contrats de gestion immobilière et de gestion des condominiums et des unités – Décrire les contrats de gestion immobilière et de gestion des condominiums et des unités que l'émetteur a conclus ou entend conclure et qui engageront la

société de condominiums ou d'unités. Si le gérant des condominiums ou des unités est un apparenté de l'émetteur, joindre comme pièce une copie du contrat de gestion des condominiums ou des unités.

- k) Assurance – Décrire la garantie d'assurance qui couvrira le bien réel visé par le projet immobilier et les condominiums et unités et que souscrira l'émetteur au nom de la société de condominiums ou d'unités.
- l) Approbation de l'aménagement – Énumérer les faits qui démontrent que l'émetteur a rempli les exigences pour obtenir les approbations pour l'aménagement conformément à la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels.
- m) Déclaration concernant les locations – Énoncer l'intention de l'émetteur concernant les locations. Joindre comme pièce une copie de toute déclaration concernant la location qui a été ou qui sera déposée conformément à la législation provinciale ou territoriale applicable sur les condominiums ou les unités.
- n) Bâtiment occupé antérieurement – Si un bâtiment existant est transformé en condominiums ou en unités, confirmer que les approbations nécessaires à la transformation du bâtiment ont été reçues. Fournir un résumé de l'état du bâtiment occupé antérieurement, en indiquant les facteurs qui ont servi à établir l'état du bâtiment. Si le bâtiment a été construit plus de cinq ans avant la date de la notice d'offre, ou si l'existence de vices est connue, divulguer tous les faits importants concernant l'état du bâtiment.
- o) Dépôts – Décrire les exigences en matière de dépôts, s'il en est, et fournir le nom du fiduciaire qui conservera les dépôts des acheteurs en indiquant que toutes les sommes perçues auprès d'un acheteur seront détenues en fiducie par cette personne de la manière exigée par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels. Si l'émetteur a conclu un contrat de garantie des dépôts, décrire l'objet et les conditions de l'assurance, expliquer que l'émetteur peut utiliser les sommes déposées pour construire et commercialiser l'aménagement, et préciser le montant de la limite globale et le montant de la limite par réclamation prévues par le contrat d'assurance. Si la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels l'exige, fournir le nom et l'adresse commerciale de l'assureur, le nom de l'émetteur qui a conclu le contrat de garantie des dépôts, ainsi que la date d'entrée en vigueur du contrat d'assurance.
- p) Engagements de l'émetteur – Décrire tout engagement, s'il en est, pris par l'émetteur qui sera rempli après la conclusion de la vente des condominiums ou des unités aux acheteurs et indiquer si l'émetteur a fourni une sûreté en garantie de l'exécution de cet engagement. En **caractères gras**, fournir une explication des risques associés à l'engagement de l'émetteur.
- q) Usage permis – Indiquer le zonage qui s'applique au bien réel et décrire les usages permis du bien réel qui sont prévus par l'émetteur. Mentionner si certains condominiums ou unités peuvent être utilisés à des fins commerciales ou à d'autres fins non connexes à un usage résidentiel.

Indiquer si d'autres usages du bien réel peuvent être permis en plus de ceux prévus par l'émetteur. Les émetteurs ne sont pas tenus de divulguer tous les usages possibles. Ils doivent cependant fournir aux acheteurs de l'information sur la façon d'obtenir d'autres renseignements et détails sur les exigences en matière de zonage et les usages permis.

- r) Stationnement – Expliquer les mesures prises concernant le stationnement en indiquant le nombre et l'emplacement des aires de stationnement et le mode d'attribution du droit d'utiliser ces aires de stationnement.
- s) Construction – Indiquer les dates réelles et estimatives du début et de l'achèvement des travaux de construction.
- t) Garanties – Décrire les garanties afférentes à la construction ou à l'équipement.
- u) Législation applicable – Si certains renseignements sont fournis pour se conformer à la législation provinciale ou territoriale sur les biens réels, indiquer le titre de la loi et décrire les renseignements fournis afin de se conformer à cette loi.

Appendice B
Information sur les unités dans une propriété à bail

Si le bien réel visé par le projet immobilier doit être aménagé en au moins cinq unités dans un complexe résidentiel loué à bail, fournir, en tant qu'article 3.8, les renseignements suivants :

- a) Le bail – Indiquer la durée du bail. Joindre comme pièce une copie du bail et de toute offre de location à bail.
- b) Restrictions à l'occupation – Expliquer les restrictions, s'il en est, imposées à l'occupation conformément à la convention de bail.
- c) Dispositions en matière de résiliation – Résumer les circonstances dans lesquelles le bail peut être résilié.
- d) Paiement par anticipation – Indiquer si une partie des coûts de l'intérêt à bail doit être payée par anticipation et, le cas échéant, décrire les dispositions applicables.
- e) Dispositions de remboursement – Si une partie du coût de l'intérêt à bail est payée par anticipation, indiquer si une tranche de ce paiement par anticipation est remboursable au locataire et, le cas échéant, décrire les dispositions applicables, notamment celles indiquant le mode de calcul de la somme à rembourser, la date d'exigibilité du remboursement, la manière de déterminer lesquels parmi les locataires ont un droit de priorité au remboursement et l'existence d'un fonds de réserve ou d'autres dispositions destinés à faciliter les remboursements.
- f) Risques associés au remboursement – Si une partie du coût de l'intérêt à bail payée par anticipation est remboursable, décrire, en **caractères gras**, tous les risques associés à l'obtention d'un remboursement, notamment les risques suivants, s'ils s'appliquent :
 - (i) Si les ventes immobilières stagnent, il pourrait être difficile de vendre une maison ou un condominium. Pareillement, si peu de personnes souhaitent louer une unité, il pourrait être difficile de trouver de nouveaux locataires.
 - (ii) Si le bâtiment s'est détérioré, il pourrait être difficile de trouver de nouveaux locataires.
 - (iii) Si le locateur ne dispose pas de fonds suffisants et ne peut trouver de nouveaux locataires, il se peut que vous ne soyez pas remboursé ou que vous deviez attendre avant d'être remboursé.
- g) Enregistrement – Indiquer si la convention de bail existe en la forme prescrite pour enregistrement et si le locataire est autorisé à faire enregistrer le bail au bureau d'enregistrement des titres fonciers ou au bureau d'enregistrement des actes approprié.

Indiquer comment l'émetteur se conforme aux exigences de la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels pour ce qui a trait à l'assurance-titre ou à l'assurance des autres intérêts visés par la convention d'achat signé par les acheteurs.

- h) Cession et sous-location à bail – Décrire les possibilités pour le locataire, s'il en est, de céder ou de sous-louer à bail ses locaux.
- i) Frais d'occupation – Indiquer qui est responsable de payer le coût des services publics et autres services. Joindre comme pièce une copie du budget de fonctionnement existant ou estimatif pour le projet immobilier, y compris un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les locataires.
- j) Impôts – Indiquer qui est responsable de payer les impôts fonciers, en mentionnant si les locataires ont le droit de réclamer la subvention aux propriétaires applicable à la partie des impôts fonciers qui leur revient proportionnellement et si la location des locaux oblige à payer une taxe sur le transfert des biens.
- k) Gestion – Décrire comment, le cas échéant, les locataires peuvent participer à la gestion des intérêts à bail.
- l) Loi provinciale ou territoriale sur la location de locaux d'habitation – Indiquer si la loi provinciale ou territoriale applicable à la location de locaux d'habitation s'applique aux conventions de location.
- m) Installations et parties communes – Décrire les installations et les parties communes du projet immobilier ou du bien réel qui s'y rattache, en fournissant une explication des restrictions ou des privilèges associés à leur utilisation.
- n) Ameublement et équipement – Décrire l'ameublement et l'équipement qui sont inclus dans les unités de la propriété à bail.
- o) Droits de l'émetteur – Décrire les droits ou les mesures de contrôle que conserve l'émetteur par rapport aux unités de la propriété à bail.
- p) Services publics et autres services – Si le projet immobilier ou le bien réel s'y rattachant est situé à l'extérieur d'une municipalité, fournir les détails des services indiqués ci-après, en mentionnant si ces services sont offerts, les permis qui sont requis, la personne chargée d'obtenir les permis et d'aménager les services, si les permis ont été obtenus et la date prévue de l'achèvement de l'installation des services :
 - (i) eau;
 - (ii) électricité;
 - (iii) égouts;
 - (iv) gaz naturel;

- (v) protection contre l'incendie;
- (vi) téléphone;
- (vii) accès.

Si le bien réel visé par le projet immobilier est situé dans les limites d'une municipalité et que certains des services publics ou autres services énumérés ci-dessus ne seront pas fournis, indiquer lesquels ne seront pas fournis.

- q) Assurance – Décrire la garantie d'assurance qui couvrira le bien réel visé par le projet immobilier et les unités de la propriété à bail et que souscrira l'émetteur et indiquer la garantie d'assurance que devrait souscrire le locataire.
- r) Bâtiment occupé antérieurement – Si un bâtiment qui contient un intérêt à bail a été construit plus de cinq ans avant la date de la notice d'offre, ou si l'existence de vices est connue, divulguer tous les faits importants concernant l'état du bâtiment, en indiquant les facteurs qui ont servi à établir l'état du bâtiment.
- s) Approbation de l'aménagement – Énumérer les faits qui démontrent que l'émetteur a rempli les exigences en matière d'aménagement ou obtenu les approbations nécessaires pour l'aménagement conformément à la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels.
- t) Dépôts – Décrire les exigences en matière de dépôts, s'il en est, et fournir le nom du fiduciaire qui conservera les dépôts des acheteurs en indiquant que toutes les sommes perçues auprès d'un acheteur seront détenues en fiducie par cette personne de la manière exigée par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels. Si l'émetteur a conclu un contrat de garantie des dépôts, décrire l'objet et les conditions de l'assurance, expliquer que l'émetteur peut utiliser les sommes déposées pour construire et commercialiser le projet immobilier et préciser le montant de la limite globale et le montant de la limite par réclamation prévues par le contrat d'assurance. Si la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels l'exige, fournir le nom et l'adresse commerciale de l'assureur, le nom de l'émetteur qui a conclu le contrat de garantie des dépôts, ainsi que la date d'entrée en vigueur du contrat d'assurance.
- u) Engagements de l'émetteur – Décrire tout engagement, s'il en est, pris par l'émetteur qui sera rempli après la conclusion de la location des intérêts à bail et indiquer si l'émetteur a fourni une sûreté en garantie de l'exécution de cet engagement. En **caractères gras**, fournir une explication des risques associés à l'engagement de l'émetteur.
- v) Usage permis – Indiquer le zonage qui s'applique au bien réel et décrire les usages permis du bien visé par l'aménagement qui sont prévus par l'émetteur. Mentionner si certaines unités de la propriété à bail peuvent être utilisées à des fins commerciales ou à d'autres fins non connexes à un usage résidentiel.

Indiquer si d'autres usages du bien réel peuvent être permis en plus de ceux prévus par l'émetteur. Les émetteurs ne sont pas tenus de divulguer tous les

usages possibles. Ils doivent cependant fournir aux acheteurs de l'information sur la façon d'obtenir d'autres renseignements et détails sur les exigences en matière de zonage et les usages permis.

- w) Stationnement – Expliquer les mesures prises concernant le stationnement en indiquant le nombre et l'emplacement des aires de stationnement et le mode d'attribution du droit d'utiliser ces aires de stationnement.
- x) Construction – Indiquer les dates réelles ou estimatives du début et de l'achèvement des travaux de construction.
- y) Garanties – Décrire les garanties afférentes à la construction ou à l'équipement.
- z) Législation applicable – Si certains renseignements sont fournis pour se conformer à la législation provinciale ou territoriale sur les biens réels, indiquer le titre de la loi et décrire les renseignements fournis afin de se conformer à cette loi.

Appendice C **Multipropriétés**

Si le bien réel visé par le projet immobilier contient au moins cinq intérêts de multipropriété, fournir, en tant qu'article 3.8, les renseignements suivants :

- a) Description générale – Si ce n'est déjà fait, fournir une description générale du régime de multipropriété et du terrain visé par le régime de multipropriété. Joindre comme pièce une copie des plans existants ou proposés, ou une partie de ces plans, en indiquant la disposition de l'aménagement et les dimensions ou la superficie du terrain visé par le régime de multipropriété.

INSTRUCTION PARTICULIÈRE

Parmi les faits importants que doit contenir la description générale d'un régime de multipropriété, il y a le nombre de sites que prévoit le régime, la nature de la qualité de membre ou d'un autre intérêt que l'acheteur acquiert, le nombre maximal d'intérêts de multipropriété que peut renfermer le régime et le nombre d'intérêts de multipropriété que l'émetteur met en vente. Quoi qu'il en soit, après avoir lu le paragraphe contenant la description générale, les acheteurs éventuels devraient avoir une connaissance de base de la structure et de l'étendue du régime de multipropriété et de l'intérêt offert en vente.

- b) Conventions de multipropriété – Résumer les clauses principales des conventions qui établissent le régime de multipropriété. Joindre comme pièce à la notice d'offre une copie des conventions.
- c) Installations – Décrire le terrain et les bâtiments visés par le régime de multipropriété. Inclure une description de l'emplacement du terrain et des bâtiments visés par le régime de multipropriété, le nombre d'unités ou de condominiums, de lots ou d'autres parcelles à chaque emplacement et la nature de l'intérêt propriétairel du régime de multipropriété dans le terrain.
- d) Protection du titre – Expliquer les mesures prises par l'émetteur pour s'assurer que le terrain visé par le régime de multipropriété ne fera pas l'objet d'une forclusion ou d'autres procédures qui porteraient atteinte à la validité et à la valeur marchande du titre y afférent. Fournir tous les renseignements exigés par la législation provinciale ou territoriale applicable concernant la garantie du titre donnée aux acheteurs. S'il s'agit d'intérêts de multipropriété où les acheteurs n'acquièrent pas un intérêt propriétairel enregistré sur le terrain visé par le régime de multipropriété, des mesures suffisantes doivent être prises afin d'assurer et de préserver la validité du titre sur le terrain visé par le régime de multipropriété.
- e) Protection du nombre d'intérêts de multipropriété – Décrire les mesures prises par l'émetteur pour s'assurer que le nombre d'intérêts de multipropriété vendus ne dépasse pas le nombre maximal d'intérêts que peut accueillir le régime de multipropriété. Joindre comme pièce à la notice d'offre une copie des conventions principales. Fournir tous les renseignements exigés par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels concernant la protection de l'intérêt dont l'acheteur a fait l'acquisition. Pour les intérêts de

multipropriété où les acheteurs n'acquièrent pas un intérêt propriétaire enregistré sur le terrain visé par le régime de multipropriété, indiquer les mesures prises pour veiller à ce que le nombre d'intérêts vendus ne dépasse pas le nombre d'intérêts pouvant être vendus.

- f) Usage permis – Régimes de multipropriété assortis d'un droit d'utilisation – Dans le cas des régimes de multipropriété assortis d'un droit d'utilisation, décrire les usages permis du terrain visé par le régime et l'utilisation qui peut être faite par l'émetteur ou une autre personne des périodes du régime qui n'ont pas été vendues. En outre, si le terrain visé par le régime de multipropriété assorti d'un droit d'utilisation n'inclut pas toutes les parcelles, les unités ou les condominiums du plan de lotissement ou du plan d'unités ou de condominiums pertinent, décrire la façon dont les autres parcelles, unités ou condominiums peuvent être utilisés et indiquer qui est chargé de déterminer leur utilisation.
- g) Terrains ajoutés ou retranchés – Expliquer la méthode et les exigences qui s'appliquent pour ajouter des terrains au régime de multipropriété ou pour en retrancher.
- h) Conformité aux lois étrangères – Si le terrain visé par le régime de multipropriété est situé à l'extérieur d'une province ou d'un territoire, indiquer si l'émetteur et le régime de multipropriété respectent les lois du territoire étranger où le terrain est situé.
- i) Modification ou résolution du régime de multipropriété – Expliquer les circonstances dans lesquelles il peut y avoir modification ou résolution du régime de multipropriété et décrire quelles en seraient les conséquences.
- j) Intérêt acquis – Décrire la qualité de membre ou tout autre intérêt que les acheteurs acquièrent, notamment un intérêt propriétaire. Décrire les droits que l'intérêt de multipropriété procure aux propriétaires concernant l'utilisation, l'occupation ou la possession récurrente de l'ensemble ou d'une partie du terrain visé par le régime de multipropriété. Parmi les faits importants relatifs à l'intérêt de multipropriété, il y a le type ou la nature de la qualité de membre ou des autres intérêts acquis (par exemple, système de « points » ou licence d'utilisation), la durée de l'intérêt et la méthode servant à déterminer la période d'utilisation récurrente offerte aux propriétaires d'intérêts de multipropriété.

INSTRUCTION PARTICULIÈRE

Les renseignements fournis devraient permettre aux acheteurs éventuels d'avoir une connaissance de base de l'intérêt offert en vente ainsi que des droits et restrictions associés à cet intérêt.

- k) Système de réservation – Résumer les conditions principales du système de réservation qui répartit les périodes d'utilisation des intérêts de multipropriété dans le régime de multipropriété entre les propriétaires des intérêts de multipropriété et d'autres personnes, notamment les personnes qui peuvent avoir le droit d'échanger ou d'utiliser des périodes non attribuées dans le régime de

multipropriété. Joindre comme pièce à la notice d'offre une copie de la convention de réservation.

- l) Procédure d'achat – Décrire la procédure d'achat d'un intérêt de multipropriété. Indiquer comment les dépôts seront conservés.
- m) Programme d'aide au financement – Indiquer si l'émetteur offre de financer l'achat des intérêts de multipropriété et, le cas échéant, décrire le financement offert. Joindre comme pièce une copie de toute convention de financement que l'émetteur entend utiliser. Indiquer comment la convention de financement se conforme à la législation sur les coûts d'emprunt.
- n) Revente, sous-licence, cession – Décrire comment les acheteurs peuvent revendre, accorder des sous-licences ou faire des cessions de leur intérêt de multipropriété. Résumer les conditions principales de toute convention portant sur l'aliénation d'un intérêt de multipropriété à un acheteur subséquent ou à l'émetteur. Divulguer les risques associés à l'aliénation d'un intérêt de multipropriété.
- o) Violation – Décrire les circonstances susceptibles de faire en sorte qu'un propriétaire d'un intérêt de multipropriété soit en violation des clauses d'une convention de multipropriété, la manière de remédier à cette violation et les conséquences possibles d'une violation continue.
- p) Restrictions concernant l'utilisation – Décrire les règles ou les autres restrictions qui s'appliquent à l'utilisation, à l'occupation ou à la possession par l'acheteur de l'intérêt de multipropriété.
- q) Gérant de l'intérêt de multipropriété – Fournir le nom du gérant du régime de multipropriété. Indiquer si le gérant est un apparenté de l'émetteur. Si l'intérêt dans le terrain visé par le régime de multipropriété est un intérêt propriétaire dans une unité d'une propriété ou une unité de terrain nu, indiquer si le gérant de l'intérêt de multipropriété est un apparenté du gérant de l'unité et décrire les fonctions respectives de chaque gérant. Résumer les conditions principales de la convention de gestion du régime de multipropriété, en mentionnant la durée de la convention, les fonctions et responsabilités du gérant, les dispositions en matière de renouvellement, les droits de résiliation, l'obligation de produire des états financiers et les frais de gestion.
- r) Association d'acheteurs d'intérêts de multipropriété – Indiquer si l'émetteur a l'intention de créer ou a créé une association d'acheteurs d'intérêts de multipropriété au sein de laquelle les acheteurs peuvent participer à l'administration du régime de multipropriété. S'il existe une telle association, fournir le nom de celle-ci et résumer les conditions principales de toute convention établie, notamment les statuts constitutifs, les règles ou règlements administratifs portant sur la création ou le fonctionnement de l'association et déterminant la participation des acheteurs dans l'administration du régime de multipropriété. Joindre comme pièce à la notice d'offre une copie de la convention.

- s) Dépenses d'exploitation et coût des réserves – Expliquer comment sont établis et répartis entre les divers propriétaires d'intérêts de multipropriété les dépenses d'exploitation et le coût des réserves. Indiquer qui est responsable de payer les dépenses d'exploitation et le coût des réserves du régime de multipropriété, la manière dont ces sommes sont perçues et le moment où elles sont payables. Indiquer si des états financiers relatifs au régime de multipropriété seront préparés, si les états financiers feront l'objet d'un audit et si les acheteurs auront droit à une copie. Joindre comme pièce une copie du budget de fonctionnement estimatif du régime de multipropriété, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels des intérêts de multipropriété. S'il existe un budget approuvé pour le régime de multipropriété, joindre comme pièce une copie du budget le plus récent, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels des intérêts de multipropriété.
- t) Contribution de l'émetteur aux frais d'entretien et d'exploitation – Décrire les obligations de l'émetteur relativement aux dépenses d'exploitation et au coût des réserves du régime de multipropriété et décrire le type de sûreté et le montant de celle-ci que l'émetteur a fournie en garantie de l'exécution de ses obligations. Fournir tous les renseignements exigés par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels portant sur la suffisance des mesures prises relativement aux services publics et autres services associés au régime de multipropriété.
- u) Entretien – Fournir une explication des mesures prises pour l'entretien du terrain et des bâtiments visés par le régime de multipropriété.
- v) Impôts et services publics – Indiquer qui est responsable de payer les services publics et les impôts fonciers.
- w) Assurance – Fournir une description de l'assurance de biens ou de l'assurance de responsabilité civile qui garantit le propriétaire de l'intérêt de multipropriété contre toute responsabilité et indiquer qui est tenu de payer les primes d'assurance.
- x) Ameublement et équipement – Fournir une description de l'ameublement et de l'équipement qui sont inclus dans le régime de multipropriété.
- y) Services aux invités – Décrire tous services additionnels aux invités qui font partie du régime de multipropriété.
- z) Programme de vente sur les lieux – Décrire la nature de tout programme de vente sur les lieux que l'émetteur entend utiliser.
- aa) Description générale du programme d'échange – Indiquer si un programme d'échange est prévu pour le régime de multipropriété et si la participation des acheteurs à ce programme est obligatoire ou facultative. Fournir une description générale du programme d'échange et résumer les conditions principales de toute convention y relative. Indiquer si l'exploitant du programme d'échange est un apparenté de l'émetteur et s'il est assujéti à la réglementation d'un territoire.

INSTRUCTION PARTICULIÈRE

Parmi les conditions importantes d'un programme d'échange, il pourrait y avoir, notamment, la question de savoir si la participation de l'acheteur au programme d'échange dépend de l'association continue entre le régime de multipropriété et l'exploitant du programme d'échange, la procédure établie pour effectuer, annuler ou modifier des échanges, le coût de participation au programme d'échange, le coût d'un échange précis, la durée de l'adhésion au programme d'échange ainsi que la disponibilité des échanges et la priorité accordée aux demandes d'échange.

- bb) Approbation de l'aménagement – Énumérer les faits qui démontrent que l'émetteur a rempli les exigences pour obtenir les approbations nécessaires pour l'aménagement conformément à la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels.
- cc) Dépôts – Décrire les exigences en matière de dépôts, s'il en est, et fournir le nom du fiduciaire qui conservera les dépôts des acheteurs en indiquant que toutes les sommes perçues auprès d'un acheteur seront détenues en fiducie par cette personne de la manière exigée par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels. Si l'émetteur a conclu un contrat de garantie des dépôts, décrire l'objet et les conditions de l'assurance, expliquer que l'émetteur peut utiliser les sommes déposées pour construire et commercialiser le projet immobilier et préciser le montant de la limite globale et le montant de la limite par réclamation prévues par le contrat d'assurance. Si la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels l'exige, fournir le nom et l'adresse commerciale de l'assureur, le nom de l'émetteur qui a conclu le contrat de garantie des dépôts, ainsi que la date d'entrée en vigueur du contrat d'assurance.
- dd) Engagements de l'émetteur – Décrire tout engagement, s'il en est, pris par l'émetteur qui sera rempli après la conclusion de la vente ou de la location des intérêts de multipropriété et indiquer si l'émetteur a fourni une sûreté en garantie de l'exécution de cet engagement. En **caractères gras**, fournir une explication des risques associés à l'engagement de l'émetteur.
- ee) Construction – Indiquer les dates réelles ou estimatives du début et de l'achèvement des travaux de construction. Si les intérêts de multipropriété offerts sont maintenant disponibles, l'indiquer, sinon, indiquer la date estimative à laquelle ils seront disponibles, date qui doit tomber dans les trois mois qui suivent.
- ff) Garanties – Décrire les garanties afférentes à la construction ou à l'équipement.
- gg) Usage permis – Régimes de multipropriété assortis d'un acte formaliste – Indiquer le zonage qui s'applique au bien réel et décrire les usages permis du bien réel qui sont prévus par l'émetteur. Mentionner si certaines parcelles ou unités seront utilisées à des fins commerciales ou à d'autres fins non connexes à un usage résidentiel.

Indiquer si d'autres usages du bien réel peuvent être permis en plus de ceux prévus par l'émetteur. Les émetteurs ne sont pas tenus de divulguer tous les usages possibles. Ils doivent cependant fournir aux acheteurs de l'information sur la façon d'obtenir d'autres renseignements et détails sur les exigences en matière de zonage et les usages permis.

Décrire la façon dont l'émetteur ou une autre personne peut utiliser les périodes non vendues du régime. En outre, si le terrain visé par le régime de multipropriété n'inclut pas toutes les parcelles ou unités du plan de lotissement ou du plan d'unités pertinent, décrire en termes généraux la façon dont les autres parcelles ou unités pourraient être utilisées et indiquer qui est chargé de déterminer leur utilisation.

- hh) Type d'intérêt dans le terrain – Dans le cas des régimes de multipropriété assortis d'un acte formaliste, inclure les autres renseignements prescrits aux appendices A, B, D ou E qui s'appliquent au type d'intérêt dans le terrain visé par le régime de multipropriété.
- ii) Législation applicable – Si certains renseignements sont fournis pour se conformer à la législation provinciale ou territoriale sur les biens réels, indiquer le titre de la loi et décrire les renseignements fournis afin de se conformer à cette loi.
- jj) Installations communes prévues pour les étapes futures – S'agissant des régimes de multipropriété assortis d'un acte formaliste, si le régime prévoit l'aménagement d'installations communes lors d'étapes de construction futures, décrire ces installations communes et la sûreté, s'il en est, fournie en garantie de la construction de ces installations.

Appendice D

Information à communiquer au sujet des projets immobiliers d'associations coopératives

Si le bien réel visé par le projet immobilier contient au moins deux intérêts dans une association coopérative, fournir, en tant qu'article 3.8, les renseignements suivants :

- a) Description générale de l'aménagement – Les intérêts dans une association coopérative peuvent prendre la forme de l'utilisation d'un espace dans un bâtiment ou d'une superficie de terrain. Dans un cas comme dans l'autre, fournir tous les faits importants concernant la forme physique et juridique du projet immobilier ou du bien réel s'y rattachant, notamment le nombre total d'intérêts dans une association coopérative que renferme le projet, le nombre d'intérêts mis en marché par l'émetteur et l'adresse de voirie du projet. Joindre comme pièce une copie des plans existants ou proposés qui montrent la disposition du projet et les dimensions ou les superficies des intérêts dans l'association coopérative ainsi que des parties communes. Si l'association coopérative fait partie d'un plan d'aménagement plus important, décrire le plan d'aménagement global et les dispositions, s'il en est, en matière de regroupement ou de partage des coûts ou des installations.
- b) Association coopérative – Indiquer le territoire, la date et le numéro de constitution de l'association coopérative. Si l'association coopérative n'est pas constituée, modifier cette rubrique, au besoin, afin de communiquer tous les faits importants au sujet de l'association coopérative.
- c) Type de propriété – Décrire le type d'intérêt propriétaire ou la qualité de membre ou d'associé dans l'association coopérative. Joindre comme pièce un document indiquant l'intérêt proportionnel des propriétaires d'intérêts dans l'association coopérative.
- d) Convention d'utilisation – Résumer les clauses principales de la convention d'utilisation ou de toute autre convention qui a pour effet de restreindre l'usage et l'occupation par les propriétaires d'intérêts dans l'association coopérative à une partie du terrain ou du bâtiment dont l'association coopérative est propriétaire, et qui détermine l'utilisation des parties communes. Joindre comme pièce une copie de la convention.
- e) Statuts, règlements administratifs et règles – Résumer les clauses principales des règlements administratifs, des statuts et actes constitutifs, des circulaires administratives, des règles ou des règlements, existants ou proposés, qui régissent l'association coopérative. Décrire les droits ou les restrictions qui s'appliquent à l'aliénation d'un intérêt dans l'association coopérative. Joindre comme pièce une copie des documents pertinents.
- f) Droits de l'émetteur – Décrire les droits ou les mesures de contrôle que conserve l'émetteur par rapport à l'association coopérative.
- g) Éléments d'actif et de passif – Décrire l'actif et le passif de l'association coopérative.

- h) Installations et parties communes – Décrire les installations et les parties communes de l'association coopérative en indiquant les restrictions ou les privilèges qui se rattachent à leur utilisation.
- i) Ameublement et équipement – Décrire l'ameublement et l'équipement qui sont inclus dans le prix d'achat d'un intérêt dans une association coopérative.
- j) Budget – Indiquer qui est responsable de payer le coût des services publics et des autres services. Joindre comme pièce une copie du budget de fonctionnement estimatif de l'association coopérative, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels des intérêts dans l'association coopérative. Si l'association coopérative a approuvé un budget lors d'une assemblée générale annuelle, joindre comme pièce une copie de son budget le plus récent, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels des intérêts dans l'association coopérative.
- k) Services publics et autres services – Fournir les détails des services indiqués ci-après, en mentionnant si ces services sont offerts, les permis qui sont requis, la personne chargée d'obtenir les permis et d'aménager les services, si les permis ont été obtenus et la date prévue de l'achèvement de l'installation des services :
 - (i) eau;
 - (ii) électricité;
 - (iii) égouts;
 - (iv) gaz naturel;
 - (v) protection contre l'incendie;
 - (vi) téléphone;
 - (vii) accès.
- l) Contrats de gestion – Décrire les contrats de gestion de l'association coopérative que l'émetteur a conclus ou qu'il entend conclure et qui engageront l'association coopérative. Si le gérant du bien est un apparenté de l'émetteur, joindre comme pièce une copie du contrat de gestion.
- m) Assurance – Décrire la garantie d'assurance qui couvrira le bien réel visé par le projet immobilier et les unités aménagées et que souscrira l'émetteur au nom de l'association coopérative.
- n) Approbation de l'aménagement – Énumérer les faits qui démontrent que l'émetteur a rempli les exigences pour obtenir les approbations pour l'aménagement conformément à la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels.

- o) Dépôts – Décrire les exigences en matière de dépôts, s'il en est, et fournir le nom du fiduciaire qui conservera les dépôts des acheteurs en indiquant que toutes les sommes perçues auprès d'un acheteur seront détenues en fiducie par cette personne de la manière exigée par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels. Si l'émetteur a conclu un contrat de garantie des dépôts, décrire l'objet et les conditions de l'assurance, expliquer que l'émetteur peut utiliser les sommes déposées pour construire et commercialiser le projet immobilier et préciser le montant de la limite globale et le montant de la limite par réclamation prévues par le contrat d'assurance. Si la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels l'exige, fournir le nom et l'adresse commerciale de l'assureur, le nom de l'émetteur qui a conclu le contrat de garantie des dépôts, ainsi que la date d'entrée en vigueur du contrat d'assurance.
- p) Engagements de l'émetteur – Décrire tout engagement, s'il en est, pris par l'émetteur qui sera rempli après la conclusion de la vente des intérêts dans une association coopérative et indiquer si l'émetteur a fourni une sûreté en garantie de l'exécution de cet engagement. En **caractères gras**, fournir une explication des risques associés à l'engagement de l'émetteur.
- q) Usages permis – Indiquer le zonage qui s'applique au bien réel et décrire les usages permis du bien visé par l'aménagement qui sont prévus par l'émetteur. Mentionner si certains intérêts dans une association coopérative peuvent être utilisés à des fins commerciales ou à d'autres fins non connexes à un usage résidentiel.
- Indiquer si d'autres usages du bien réel peuvent être permis en plus de ceux prévus par l'émetteur. Les émetteurs ne sont pas tenus de divulguer tous les usages possibles. Ils doivent cependant fournir aux acheteurs de l'information sur la façon d'obtenir d'autres renseignements et détails sur les exigences en matière de zonage et les usages permis.
- r) Stationnement – Expliquer les mesures prises concernant le stationnement en indiquant le nombre et l'emplacement des aires de stationnement et le mode d'attribution du droit d'utiliser ces aires de stationnement.
- s) Construction – Indiquer les dates réelles et estimatives du début et de l'achèvement des travaux de construction.
- t) Garanties – Décrire les garanties afférentes à la construction ou à l'équipement.
- u) Bâtiment occupé antérieurement – Si un bâtiment existant est transformé en intérêts dans une association coopérative, confirmer que les approbations nécessaires à la transformation du bâtiment ont été reçues. Fournir un résumé de l'état du bâtiment occupé antérieurement, en indiquant les facteurs qui ont servi à établir l'état du bâtiment. Si le bâtiment a été construit plus de cinq ans avant la date de la notice d'offre, ou si l'existence de vices est connue, divulguer tous les faits importants concernant l'état du bâtiment.

- v) Législation applicable – Si certains renseignements sont fournis pour se conformer à la législation provinciale ou territoriale sur les biens réels, indiquer le titre de la loi et décrire les renseignements fournis afin de se conformer à cette loi.

Appendice E
Information sur les intérêts communs dans une parcelle

Si le bien réel visé par le projet immobilier contient au moins deux intérêts communs dans une parcelle, fournir, en tant qu'article 3.8, les renseignements suivants :

- a) Description générale de l'aménagement – Décrire la forme physique et juridique du projet immobilier ou du bien réel s'y rattachant, en indiquant notamment le nombre total d'intérêts communs dans une parcelle que renferme le projet, le nombre d'intérêts mis en marché par l'émetteur et l'adresse de voirie du projet. Joindre comme pièce une copie des plans existants ou proposés qui montrent la disposition du projet et les dimensions ou les superficies des parties communes, ainsi que les parties d'une parcelle ou de plusieurs parcelles que les propriétaires de l'intérêt commun ont le droit d'utiliser ou d'occuper. Si les intérêts communs dans une parcelle font partie d'un plan d'aménagement plus important, décrire le plan d'aménagement global et les dispositions, s'il en est, en matière de regroupement ou de partage des coûts ou des installations. Les intérêts communs dans une parcelle peuvent viser l'utilisation d'un espace dans un bâtiment ou d'une superficie de terrain. Dans un cas comme dans l'autre, fournir tous les faits importants concernant la forme physique et juridique du bien visé par l'aménagement.
- b) Convention d'utilisation – Résumer les conditions principales de la convention d'utilisation ou de toute autre convention qui a pour effet de restreindre l'utilisation ou l'occupation par les propriétaires de l'intérêt commun dans une parcelle à une partie du terrain ou du bâtiment visé par l'aménagement et qui détermine l'utilisation des parties communes. Joindre comme pièce une copie de la convention.
- c) Association des propriétaires – Indiquer s'il existe une association des propriétaires. Le cas échéant, résumer les clauses principales des règlements administratifs, des statuts et actes constitutifs, des circulaires administratives, des règles et des règlements, existants ou proposés, qui régissent l'association. Joindre comme pièce une copie des documents pertinents.
- d) Droits de l'émetteur – Décrire les droits ou les mesures de contrôle que conserve l'émetteur par rapport aux intérêts communs dans une parcelle.
- e) Droits et restrictions concernant l'aliénation – Décrire les droits ou les restrictions applicables à l'aliénation d'un intérêt commun dans une parcelle.
- f) Installations et parties communes – Décrire les installations et les parties communes du projet immobilier ou du bien réel s'y rattachant, y compris les restrictions ou les privilèges qui s'appliquent à leur utilisation.
- g) Ameublement et équipement – Décrire l'ameublement et l'équipement qui sont inclus dans le prix d'achat de l'intérêt commun dans une parcelle.
- h) Budget – Indiquer qui est responsable de payer le coût des services publics et des autres services. Joindre comme pièce une copie du budget de

fonctionnement estimatif de l'aménagement, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels de l'intérêt commun dans une parcelle. Si les propriétaires de l'intérêt commun dans une parcelle ont approuvé un budget, joindre comme pièce une copie du budget le plus récent, avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les propriétaires individuels de l'intérêt commun dans une parcelle.

- i) Services publics et autres services – Fournir les détails des services indiqués ci-après, en mentionnant si ces services sont offerts, les permis qui sont requis, la personne chargée d'obtenir les permis et d'aménager les services, si les permis ont été obtenus et la date prévue de l'achèvement de l'installation des services :
 - (i) eau;
 - (ii) électricité;
 - (iii) égouts;
 - (iv) gaz naturel;
 - (v) protection contre l'incendie;
 - (vi) téléphone;
 - (vii) accès.
- j) Contrats de gestion – Décrire les contrats de gestion que l'émetteur a conclus ou qu'il entend conclure et qui engageront les propriétaires de l'intérêt commun dans une parcelle. Si le gérant du bien est un apparenté de l'émetteur, joindre comme pièce une copie du contrat de gestion.
- k) Assurance – Décrire la garantie d'assurance qui couvrira le bien réel visé par le projet immobilier et que souscrira l'émetteur au nom des propriétaires de l'intérêt commun dans une parcelle.
- l) Impôts fonciers – Indiquer si les acheteurs individuels ont le droit de réclamer la subvention aux propriétaires applicable à la partie des impôts fonciers qui leur revient proportionnellement et si la vente ou la location des intérêts communs dans une parcelle oblige à payer une taxe sur le transfert des biens.
- m) Approbation de l'aménagement – Énumérer les faits qui démontrent que l'émetteur a rempli les exigences en matière d'aménagement ou obtenu les approbations nécessaires pour l'aménagement conformément à la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels.
- n) Dépôts – Décrire les exigences en matière de dépôts, s'il en est, et fournir le nom du fiduciaire qui conservera les dépôts des acheteurs en indiquant que toutes les sommes perçues auprès d'un acheteur seront détenues en fiducie par cette personne de la manière exigée par la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels. Si l'émetteur a conclu un contrat de garantie des

dépôts, décrire l'objet et les conditions de l'assurance, expliquer que l'émetteur peut utiliser les sommes déposées pour construire et commercialiser le projet immobilier et préciser le montant de la limite globale et le montant de la limite par réclamation prévues par le contrat d'assurance. Si la législation provinciale ou territoriale applicable sur les biens réels l'exige, fournir le nom et l'adresse commerciale de l'assureur, le nom de l'émetteur qui a conclu le contrat de garantie des dépôts, ainsi que la date d'entrée en vigueur du contrat d'assurance.

o) Engagements de l'émetteur – Décrire tout engagement, s'il en est, pris par l'émetteur qui sera rempli après la conclusion de la vente ou de la location des intérêts communs dans une parcelle et indiquer si l'émetteur a fourni une sûreté en garantie de l'exécution de cet engagement. En **caractères gras**, fournir une explication des risques associés à l'engagement de l'émetteur.

p) Usages permis – Indiquer le zonage qui s'applique au bien réel et décrire les usages permis du bien visé par l'aménagement qui sont prévus par l'émetteur. Mentionner si certains intérêts communs dans une parcelle peuvent être utilisés à des fins commerciales ou à d'autres fins non connexes à un usage résidentiel.

Indiquer si d'autres usages du bien réel peuvent être permis en plus de ceux prévus par l'émetteur. Les émetteurs ne sont pas tenus de divulguer tous les usages possibles. Ils doivent cependant fournir aux acheteurs de l'information sur la façon d'obtenir d'autres renseignements et détails sur les exigences en matière de zonage et les usages permis.

q) Stationnement – Expliquer les mesures prises concernant le stationnement en indiquant le nombre et l'emplacement des aires de stationnement et le mode d'attribution du droit d'utiliser ces aires de stationnement.

r) Construction – Indiquer les dates réelles et estimatives du début et de l'achèvement des travaux de construction.

s) Garanties – Décrire les garanties afférentes à la construction ou à l'équipement.

t) Bâtiment occupé antérieurement – Si un bâtiment existant est transformé en aménagement à intérêts communs dans une parcelle, confirmer que les approbations nécessaires à la transformation du bâtiment ont été reçues. Fournir un résumé de l'état du bâtiment occupé antérieurement, en indiquant les facteurs qui ont servi à établir l'état du bâtiment. Si le bâtiment a été construit plus de cinq ans avant la date de la notice d'offre, ou si l'existence de vices est connue, divulguer tous les faits importants concernant l'état du bâtiment.

u) Législation applicable – Si certains renseignements sont fournis pour se conformer à la législation provinciale ou territoriale sur les biens réels, indiquer le titre de la loi et décrire les renseignements fournis afin de se conformer à cette loi.