

RÈGLEMENT SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Loi sur les valeurs mobilières

(chapitre V-1.1, art. 331.1, par. 1° à 3°, 4.1°, 5°, 8°, 11°, 14°, 19°, 20° et 34°)

CHAPITRE I CHAMP D'APPLICATION ET INTERPRÉTATION

1. Le présent règlement s'applique au placement des formes d'investissement suivantes :

1° un contrat d'investissement qui comprend un droit réel de propriété dans un immeuble ainsi qu'une entente de gestion locative;

2° un titre d'un émetteur-proprétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation ou d'un emplacement de cet immeuble.

2. Le document d'offre dans le secteur immobilier transmis à un souscripteur conformément au présent règlement est autorisé par l'Autorité des marchés financiers au lieu du prospectus.

CHAPITRE II PLACEMENT D'UN CONTRAT D'INVESTISSEMENT

SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS

3. L'émetteur d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 est dispensé d'établir un prospectus lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° il transmet au souscripteur un document d'offre dans le secteur immobilier établi conformément à l'annexe A1 avant d'accepter un engagement de sa part;

2° lorsque le contrat d'investissement porte sur un projet immobilier en cours d'opération ou qui a été en opération dans les 12 mois précédents le placement, le document d'offre présente les états du revenu net suivants, selon le cas :

a) pour un projet immobilier qui n'a pas terminé un exercice, un état du revenu net audité de l'affaire pour la période comptable allant de la date du début de l'affaire jusqu'à une date remontant à 30 jours au plus avant la date du document d'offre;

b) pour un projet immobilier qui a terminé un ou plusieurs exercices:

i) un état du revenu net annuel audité de l'affaire pour chacun des deux derniers exercices, ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre;

ii) un état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période se terminant 6 mois à partir du premier jour de l'exercice et d'au plus 15 jours avant la date du document d'offre.

Pour l'application du présent règlement, l'état du revenu net présente le revenu net de l'affaire ainsi que la répartition des revenus entre les porteurs de chaque catégorie de titres, le promoteur et les dirigeants de l'affaire. Il indique également le solde des montants à rembourser à l'ensemble des porteurs de l'affaire et pour chaque titre.

4. Sur demande d'un souscripteur, l'émetteur fournit une copie de tout contrat important.

SECTION II INFORMATION PROSPECTIVE, INFORMATION FINANCIÈRE PROSPECTIVE ET PERSPECTIVES FINANCIÈRES

5. L'émetteur ne peut communiquer de l'information prospective que s'il existe un fondement valable pour l'établir.

6. Toute information prospective importante présentée dans le document d'offre doit contenir les renseignements suivants :

- 1° une mention indiquant qu'il s'agit d'information prospective;
- 2° une mise en garde indiquant que les résultats réels peuvent différer de l'information prospective, et les facteurs de risque importants qui pourraient entraîner un écart important entre cette information et les résultats réels;
- 3° les hypothèses ou les facteurs importants utilisés dans l'établissement de l'information prospective;
- 4° s'il y a lieu, la description de la politique de l'émetteur en matière de mise à jour de l'information prospective.

7. L'information financière prospective ou les perspectives financières présentées dans le document d'offre doivent remplir les conditions suivantes :

- 1° elles sont fondées sur des hypothèses qui sont raisonnables dans les circonstances;
- 2° elles sont limitées à la période pour laquelle elles peuvent faire l'objet d'estimations raisonnables;
- 3° elles sont établies selon les méthodes comptables que l'émetteur prévoit suivre pour l'établissement de l'état du revenu net historique pour la période visée par l'information financière prospective ou les perspectives financières.

8. Outre l'information prévue à l'article 6, l'information financière prospective et les perspectives financières présentées dans le document d'offre doivent contenir les renseignements suivants :

- 1° la date d'approbation de l'information financière prospective ou des perspectives financières par la direction, si le document renfermant l'information financière prospective ou les perspectives financières n'est pas daté;
- 2° l'indication des fins auxquelles l'information financière prospective ou les perspectives financières sont destinées et une mise en garde indiquant que ces informations peuvent ne pas convenir à d'autres fins.

9. Pendant la durée du placement, aucune autre information prospective, information financière prospective ou perspective financière que celle contenue dans le document d'offre ne doit être communiquée.

SECTION III DOCUMENTS À DÉPOSER

10. L'émetteur d'un contrat d'investissement dépose en format électronique auprès de l'Autorité le document d'offre visé au paragraphe 1° de l'article 3 et toute mise à jour de celui-ci. Il dépose également une ou plusieurs déclarations de placement avec dispense établies conformément à l'annexe 45-106A1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) au plus tard dix jours après tout placement.

SECTION IV ATTESTATIONS

11. Le document d'offre ou toute modification de celui-ci contient l'attestation suivante :

« Le présent document d'offre dans le secteur immobilier ne contient aucune information fausse ou trompeuse. »

Cette attestation est signée par le chef de la direction et le chef des finances de l'émetteur ou, s'il n'a pas de dirigeant possédant l'un de ces titres, par chaque personne physique exerçant des fonctions analogues. Le cas échéant, l'attestation est signée par 2 administrateurs autorisés à signer, qui ne sont ni le chef de la direction, ni le chef des finances, ni des personnes exerçant des fonctions analogues, ou, lorsqu'aucun administrateur n'est ainsi autorisé, par tous les administrateurs de l'émetteur.

Dans le cas où l'émetteur est une société en commandite, l'attestation doit également être signée par chaque commandité conformément aux règles prévues par le deuxième alinéa.

12. Outre l'émetteur, l'attestation est signée par la personne qui, au cours des deux années précédentes, a joué le rôle de promoteur par rapport à l'émetteur conformément aux règles prévues à l'article 11.

13. L'attestation fait foi des faits qu'elle atteste à la date de sa signature et à la date à laquelle le document d'offre est transmis au souscripteur.

SECTION V INFORMATION PÉRIODIQUE

14. L'émetteur, le promoteur, la personne qui a la direction de l'affaire ou la personne désignée à cette fin par l'Autorité conformément à l'article 66 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) sont tenus de transmettre aux porteurs :

1° l'état du revenu net annuel audité de l'affaire au plus tard le 120^e jour suivant la fin de l'exercice financier de l'affaire;

2° l'état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période commençant le premier jour de l'exercice et se terminant 6 mois avant la clôture de celui-ci, au plus tard le 60^e jour suivant la fin de la période intermédiaire de l'affaire.

15. En cas de changement de promoteur ou d'une personne qui a la direction de l'affaire, ceux-ci doivent s'adresser à l'Autorité afin d'être dispensés des obligations prévues à l'article 14 à la condition que l'Autorité désigne une personne à cette fin conformément à l'article 66 de la Loi.

16. Dans certaines circonstances, l'Autorité peut, par dispense, mettre fin au régime d'information particulier, aux conditions qu'elle détermine, lorsqu'elle estime que cette décision ne porte pas atteinte à la protection des épargnants.

SECTION VI REVENTE

17. Le prospectus n'est pas exigé à l'occasion du placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 effectué par un porteur auprès d'un acquéreur si le porteur a notifié, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire.

18. Sur notification du porteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit, au plus tard dans les 30 jours de la notification, remettre à l'acquéreur l'état du revenu net audité de l'affaire disponible pour les 2 derniers exercices ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre, et l'état du revenu net disponible de la dernière période intermédiaire, le cas échéant, terminée 6 mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe a du paragraphe 2° de l'article 3 doit être remise.

SECTION VII LANGUE

19. Le document d'offre est rédigé en français seulement ou en français et en anglais.

CHAPITRE III PLACEMENT D'UN TITRE DONNANT UN DROIT D'USAGE EXCLUSIF DANS UN IMMEUBLE

SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION

20. Toute personne est dispensée d'établir un prospectus et de l'obligation d'inscription pour le placement d'un titre visé au paragraphe 2° de l'article 1 lorsque le souscripteur ou l'acquéreur doit signer une entente de location qui lui confère un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation qui est désignée ou d'un emplacement de cet immeuble.

CHAPITRE IV TRANSITION ET AUTRES DISPENSES

21. À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, toute personne qui bénéficie d'une dispense discrétionnaire relativement à un placement d'une des formes d'investissement visées à l'article 1 est dispensée des obligations du présent règlement si elle respecte les conditions de cette dispense. Cette personne peut toutefois choisir de se conformer aux obligations du présent règlement.

22. Malgré les dispositions qui sont autrement applicables en vertu du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), toute personne qui a acquis un titre prévu par l'article 1 conformément à l'une des dispenses énumérées à l'annexe D du Règlement 45-102 sur la revente de titres (chapitre V-1.1, r. 20) est dispensée de l'obligation d'établir un prospectus lors de la revente de son titre et de la période de restriction applicable si elle se conforme aux obligations des articles 17 et 18 ou, à celle de l'article 20 du présent règlement, selon le cas.

CHAPITRE V DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

23. Le présent règlement entre en vigueur le (*insérer ici la date d'entrée en vigueur du présent règlement*)

ANNEXE A1

DOCUMENT D'OFFRE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Date : [date de l'attestation]

L'émetteur

Nom :

Siège social:

Adresse :

Téléphone :

Courriel :

Télécopieur :

Site internet :

Émetteur assujetti? [Oui/non. Si oui, indiquer le territoire.]

Le placement

Contrat d'investissement offert :

Prix et nombre d'unités immobilières : [Minimum/maximum]

Conditions du projet : [s'il n'y a pas de conditions, inscrire la mention suivante en caractères gras : « **Il n'y a pas de conditions pour démarrer le projet immobilier.** »]

Modalités de paiement :

Date (s) de clôture proposée (s) :

Intermédiaires : Inscrire le nom des intermédiaires impliqués dans le placement. Référencer à la rubrique 7.

Facteurs de risque

Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« Le présent placement comporte des risques. Il est possible qu'il n'y ait aucun retour sur l'investissement en regard du contrat d'investissement offert par le présent document d'offre. Voir la rubrique 10. »

Condition à la revente

Inscrire la mention suivante :

« Il y a une condition de notification à la revente. Voir la rubrique 12. »

Droits du souscripteur

Inscrire la mention suivante :

« Vous pouvez exercer un droit de résolution de la souscription du contrat d'investissement dans les deux jours ouvrables. Si le présent document d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, vous avez un droit d'action en dommages-intérêts ou vous pouvez demander d'annuler le contrat d'investissement. Voir la rubrique 13. »

Mention obligatoire

Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« L'Autorité des marchés financiers ne s'est pas prononcée sur la qualité du contrat d'investissement offert ni n'a examiné le présent document d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. »

[L'ensemble de l'information ci-dessus doit figurer sur la page de présentation.]

Rubrique 1 Activité de l'émetteur [du promoteur et du gestionnaire]

1.1. Structure – Préciser la structure de l'émetteur, du promoteur et du gestionnaire, par exemple s'ils sont une société de personnes, une société par actions ou une fiducie, la loi en vertu de laquelle ils sont constitués ou continués, ainsi que le lieu et la date de leur constitution ou de leur continuation. Mentionner toute modification importante de leur acte constitutif.

1.2. Activité – Décrire brièvement la nature de l'activité actuelle et projetée de l'émetteur.

1.3. Projet immobilier – Décrire le projet immobilier relié au contrat d'investissement offert, incluant notamment l'historique de l'immeuble, les approbations requises pour démarrer le projet, l'échéancier des travaux et les objectifs du programme de location. Fournir suffisamment d'information pour permettre à un souscripteur de prendre une décision d'investissement éclairée.

1.4. Contrats importants – Indiquer les principales modalités de tous les contrats importants :

a) qui sont liés au projet immobilier ou le seront, incluant ceux auxquels le souscripteur sera partie;

b) conclus par le souscripteur et une partie liée à l'émetteur, au promoteur ou au gestionnaire, incluant le nom de la partie liée et la relation de l'émetteur, du promoteur ou du gestionnaire avec celle-ci.

Rubrique 2 Administrateurs, membres de la direction, promoteurs, gestionnaires et porteurs principaux

2.1. Nom, résidence principale et expérience – Indiquer le nom et la municipalité où se trouve la résidence principale des administrateurs, des membres de la haute direction, des promoteurs, des porteurs principaux de l'émetteur et du gestionnaire ainsi que les principales fonctions qu'ils ont exercées au cours des 5 dernières années. Indiquer également l'expérience pertinente acquise dans une entreprise analogue.

2.2. Amendes, sanctions, faillites et interdictions d'opérations – Indiquer, à l'égard d'un administrateur, d'un membre de la haute direction, d'un promoteur, d'une personne participant au contrôle de l'émetteur ou du gestionnaire ou encore à l'égard d'un émetteur dont une personne précitée était administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle :

a) toute amende ou sanction, y compris les motifs, imposée au cours des 10 dernières années, en précisant si elle est toujours en vigueur, ou toute interdiction d'opérations qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 dernières années;

b) les déclarations de faillite, cessions de biens volontaires, propositions concordataires faites en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité, les poursuites intentées par des créanciers, les concordats ou les compromis conclus avec ces derniers ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens au cours des 10 dernières années.

Rubrique 3 Conflits d'intérêts

3.1. Décrire toute situation de conflit d'intérêts pour les administrateurs, les membres de la haute direction, le promoteur, le gestionnaire, les porteurs principaux de l'émetteur, du promoteur et du gestionnaire, ainsi que toute personne appelée à fournir des services professionnels dans le cadre du projet immobilier.

Rubrique 4 Contrat d'investissement

4.1. Souscription – Décrire la façon de souscrire au contrat d'investissement et le mode de paiement.

4.2. Détention en fiducie – Indiquer que les fonds seront détenus en fiducie, préciser le fiduciaire et préciser la durée de détention comprenant au moins le délai obligatoire de deux jours.

4.3. Clôture – Indiquer les conditions de clôture. Dans le cas où les conditions ne sont pas respectées, préciser le moment où les fonds seront remboursés aux souscripteurs et indiquer si l'émetteur paiera des intérêts sur ces fonds.

Rubrique 5 Entente de gestion locative

5.1. Entente – Joindre une copie de toute entente de gestion locative.

5.2. Sommaire – Fournir un sommaire des modalités importantes de toute entente de gestion locative, incluant l'aspect facultatif ou obligatoire de l'entente, la durée de l'entente, la résiliation de l'entente, le partage des revenus et dépenses le cas échéant, et tout programme de rénovation.

5.3. Rémunération – Indiquer toute rémunération ou commission payable au gestionnaire ou autre intermédiaire.

5.4. Expérience – Inclure l'expérience du gestionnaire dans la gestion d'administration d'immeubles ou d'ententes de gestion locative, ainsi que l'historique de réussites et d'échecs de telles ententes gérées par celui-ci au cours des 5 dernières années.

Rubrique 6 Garantie ou autre engagement financier

6.1. Entente – Joindre une copie de toute entente de garantie ou autre engagement financier proposé au souscripteur par l'émetteur, le promoteur ou le gestionnaire dans le cadre du contrat d'investissement offert.

6.2. Sommaire – Fournir un sommaire des modalités importantes de toute garantie ou autre engagement financier, incluant la durée, le coût de la garantie ou de la prime, le fait que la garantie ou l'engagement soit basé sur des revenus bruts ou nets, si la garantie ou l'engagement inclut ou exclut certains frais, dont notamment des frais d'entretien, des frais de propriété, des impôts ou d'autres taxes, etc.

6.3. Expérience – Décrire l'expérience professionnelle du garant.

Rubrique 7 Intermédiaires

7.1. Identifier les intermédiaires impliqués dans le placement et fournir une description de leurs activités et de leur rémunération dans le cadre du projet immobilier.

Rubrique 8 Conséquences fiscales

8.1. Inscrire la mention suivante :

« Consultez votre conseiller pour connaître les conséquences fiscales dans votre cas. »

Rubrique 9 Litiges

9.1. Décrire tout litige intenté contre l'émetteur, le promoteur ou le gestionnaire qui pourrait avoir un impact significatif sur le contrat d'investissement offert.

Rubrique 10 Facteurs de risque

10.1. Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« Un investissement dans un contrat d'investissement demeure un investissement spéculatif. Le souscripteur doit être conscient que cet investissement présente non seulement les risques habituels rattachés à la propriété d'un immeuble, mais aussi ceux qui sont inhérents à la nature du contrat d'investissement. »

10.2. Description des facteurs de risques

1) Décrire, par ordre d'importance, en commençant par le plus important, les facteurs de risque importants pour l'émetteur qui seraient jugés importants par un investisseur raisonnable envisageant de souscrire au contrat d'investissement offert.

2) Les facteurs de risque entrent généralement dans l'une des 3 catégories suivantes :

a) Risques de placement – risques propres au contrat d'investissement offert, par exemple :

- conjoncture économique;
- fluctuation du marché immobilier et du marché locatif;
- viabilité financière du garant.

- b) Risques relatifs à l'émetteur – risques propres à l'émetteur, par exemple :
- insuffisance de ventes pour démarrer le projet immobilier;
 - historique inexistant ou limité;
 - manque d'expertise en gestion;
 - antécédents des membres de la direction à l'égard de la réglementation et en affaires;
 - dépendance à l'égard du gestionnaire, notamment de son habileté et de sa compétence;
 - litiges importants en instance.
- c) Risques sectoriels – risques propres au projet immobilier, par exemple :
- réglementation sectorielle;
 - industrie touristique;
 - concurrence.

10.3. Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« Le succès de la gestion locative sera en partie relié aux habiletés ainsi qu'à la compétence du gestionnaire. Si les revenus bruts sont inférieurs aux frais d'exploitation, le souscripteur devra effectuer des contributions supplémentaires au-delà de son investissement initial. »

10.4. Inscrire la mention suivante en caractères gras lorsque le contrat d'investissement est rattaché à une garantie ou à autre engagement financier :

« La capacité de [nom du garant] d'honorer ses engagements de [garantie ou autre engagement financier] dépendra de sa capacité financière. Il n'y a aucune garantie que [nom du garant] aura la capacité financière requise afin de satisfaire ses engagements de [garantie ou autre engagement financier] et il est donc possible qu'il n'y ait aucun retour sur l'investissement en regard du contrat d'investissement offert par le présent document d'offre. ».

Rubrique 11 Obligations d'information

11.1. Indiquer que l'état du revenu net annuel audité de l'affaire et l'état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période commençant le premier jour de l'exercice et se terminant 6 mois avant la clôture de celui-ci seront transmis aux porteurs de façon continue.

Rubrique 12 Condition à la revente

12.1. Inscrire la mention suivante :

« Lors de la revente du contrat d'investissement, le porteur devra notifier, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire. Sur notification du porteur, la personne qui a la direction de l'affaire devra remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification l'état du revenu net de l'affaire conformément à la section VI du *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* (chapitre XXX). »

Rubrique 13 Droits du souscripteur

13.1. Inscrire la mention suivante :

« Le contrat d'investissement offert est assorti de certains droits, notamment les suivants. Consultez un avocat pour connaître vos droits.

1) **Droit de résolution dans les 2 jours** – Vous pouvez résoudre votre souscription au contrat d'investissement en nous faisant parvenir un avis au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature du contrat d'investissement.

2) **Droits d'action prévus par la loi pour information fausse ou trompeuse** – Si le présent document d'offre contient de l'information fausse ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action contre :

a) [nom de l'émetteur] pour demander d'annuler le contrat d'investissement;

b) [nom de l'émetteur et le titre de toute autre personne visée] en dommages-intérêts.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, le défendeur pourra faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription au contrat d'investissement.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action visés aux sous-paragraphes a et b, vous devez le faire dans les délais de prescription prescrits par la loi. Rapportez-vous aux dispositions applicables de la loi et consultez un avocat. »

Rubrique 14 Information prospective

14.1. L'émetteur qui présente de l'information prospective doit le faire conformément à la section II du chapitre II du présent règlement.

Rubrique 15 États financiers

15.1. Inclure les états financiers immédiatement avant la page d'attestation du document d'offre.

Rubrique 16 Signatures

16.1 L'attestation doit être présentée sur la dernière page du document d'offre et être signée par l'émetteur et le promoteur conformément à la section IV du chapitre II du présent règlement.

Instructions pour l'application de l'Annexe Document d'offre dans le secteur immobilier

1. Rédiger le document d'offre de manière à ce qu'il 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.

2. 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.

3. Le document d'offre peut présenter d'autres renseignements en plus de ceux prévus par la présente annexe. Il doit fournir au souscripteur suffisamment d'information pour prendre une décision d'investissement éclairée.

4. Quiconque présente de l'information fausse ou trompeuse dans le document d'offre commet une infraction, ce qui vaut également pour l'information prévue par la présente annexe et pour tout autre renseignement fourni. Préciser tout fait important qui n'est indiqué sous aucune autre rubrique et dont l'omission donnerait lieu à la présentation d'information fausse ou trompeuse dans le document d'offre.

5. Dans la présente annexe, l'expression « partie liée » désigne :

a) un administrateur, un dirigeant, un promoteur, un gestionnaire ou une personne participant au contrôle de l'émetteur;

b) l'enfant, le père, la mère, les grands-parents, le frère, la sœur d'une personne physique visée au paragraphe a ou tout autre parent résidant à la même adresse qu'elle;

c) le conjoint d'une personne physique visée au paragraphe a ou b ou la personne avec laquelle elle vit dans une relation de type conjugal;

d) un initié à l'égard de l'émetteur ou du gestionnaire;

e) une société contrôlée par une ou plusieurs personnes physiques visées aux paragraphes a) à d);

f) dans le cas d'un initié, d'un promoteur, d'un gestionnaire ou d'une personne participant au contrôle, à l'exception d'une personne physique, toute personne qui exerce un contrôle sur l'initié, le promoteur, le gestionnaire ou la personne participant au contrôle.

[Si l'émetteur n'est pas émetteur assujéti, l'expression « initié » désigne la personne qui serait initiée à son égard s'il était émetteur assujéti.]

6. Dans la présente annexe, l'expression « porteurs principaux » désigne chaque porteur de plus de dix pour cent des titres de chaque catégorie de titres comportant un droit de vote de l'émetteur, d'une filiale de l'émetteur ou d'une société appartenant au même groupe.