

**AVIS DE CERTIFICATION DE L'APPROBATION DU RÈGLEMENT**  
**PARTIEL**  
**et APPROBATION DU RÈGLEMENT**

**Recours collectifs concernant les hypothèques consortiales de Fortress  
pour les projets suivants :**

**Collier Centre, Barrie  
Harmony Simcoe/The Kemp, Barrie  
Orchard, Calgary  
Sutton/The Link,  
Burlington Ten88 Progress,  
Toronto**

**Vous recevez cet avis parce que vous avez investi dans une hypothèque consortiale concernant un ou plusieurs des projets suivants :**

- **Uniquement le premier prêt pour l'hypothèque consortiale du projet Collier Centre**, situé au 90, rue Collier et au 55, rue Mulcaster, Barrie (Ontario), à l'égard de l'accusation inscrite sous le numéro SC1005953.
- Le **projet Harmony Simcoe/The Kemp**, situé aux 51, 53, 55 et 75, rue Bradford, Barrie, Ontario, en ce qui concerne l'accusation inscrite sous le numéro SC983678.
- Le **projet Sutton/The Link**, situé aux 5210, 5218, 5226, 5236, rue Dundas et 2500, Burloak Drive à Burlington, (Ontario), en ce qui concerne les accusations inscrites sous les instruments HR1062915, HR1163232 ou HR1174204.
- Le **projet Orchard**, situé aux 602, 606, 610, 620, 624, 626 et 628 12<sup>e</sup> Avenue S.E., à Calgary (Alberta), relativement à l'accusation inscrite sous le numéro 141 112 373.
- Le **projet Progress/Ten88**, situé au 1088, avenue Progress, Toronto (Ontario), en ce qui concerne l'accusation inscrite sous le numéro AT3101004.

Des recours collectifs ont été entrepris à l'égard de ces cinq projets de développement :

- *Arlene McDowell et Saviero Aversa c. Fortress Real Capital inc. et autres CV-16-558165-00CP (Collier Centre)*
- *La succession de Bryan Madryga par son administratrice de succession Rebecca Shaw c. Fortress Real Capital inc. et autres V-16-565287-00CP (Harmony Simcoe/The Kemp)*
- *Arlene McDowell et la succession de Bryan Madryga par son administratrice de succession Rebecca Shaw c. Fortress Real Capital inc. et autres CV-17-570361-00CP (Orchard)*

- *Arlene McDowell c. Fortress Real Capital inc. et autres* CV-16-560268-00CP (Progress/Ten88)
- *Sandra Medland c. Fortress Real Capital inc. et autres* CV-16-561293-00CP (Sutton/The Link)

(ensemble, les « recours collectifs »)

Le présent avis contient une série de renseignements importants sur les recours collectifs que vous devez connaître en raison de **deux éléments marquants** susceptibles d'avoir une incidence sur vos droits juridiques.

## 1. Les actions ont été certifiées aux fins de règlement.

Les recours collectifs intentés à l'égard de chacun de ces projets de développement ont été certifiés à titre de recours collectifs contre les défendeurs, Building & Development Mortgages Canada inc. (anciennement Centro Mortgage inc.) (« BDMC »), et la succession de Mme Ildina Galati, décédée, par son syndic de faillite Crowe Soberman inc. (« Galati ») (ensemble, les « défendeurs BDMC »).

La Cour a également certifié les actions concernant les projets de développement Collier Centre, Orchard, et Sutton/The Links contre les défendeurs FFM Capital inc., Rosalia Spadafora et Saul Perlov (ensemble, les « défendeurs FFM »). (Les défendeurs FFM n'ont été inclus en tant que défendeurs que dans les actions visant ces trois projets de développement.)

Les défendeurs BDMC et les défendeurs FFM, conjointement, sont désignés sous le nom de « défendeurs ».

Les recours collectifs n'ont pas été certifiés à l'encontre de l'un des autres défendeurs (« défendeurs non visés par le règlement »). Vous recevrez un autre avis lorsque les recours collectifs seront certifiés contre les défendeurs non visés par le règlement.

L'audience de la Cour pour la motion de certification opposée se tiendra dans le courant de l'année 2023.

## 2. La Cour a approuvé des règlements avec les défendeurs BDMC et les défendeurs FFM.

La Cour supérieure de justice de l'Ontario a approuvé un règlement avec les défendeurs BDMC permettant de résoudre entièrement et de façon définitive les actions des membres du recours collectif contre les défendeurs BDMC dans les cinq actions. Les **défendeurs BDMC paieront 8 000 000,00 \$**, y compris tous les intérêts, les frais de justice, les frais administratifs et les frais juridiques, en échange d'une renonciation pleine et entière des membres du recours collectif.

La Cour a également approuvé un règlement avec les défendeurs FFM permettant de résoudre entièrement et de façon définitive les actions des membres du recours collectif contre les défendeurs FFM dans les actions Collier Centre, Orchard et Sutton/The Links. Les **défendeurs FFM paieront 2 375 000,00 \$**, y compris tous les intérêts, les frais de justice, les frais administratifs et les frais juridiques, en échange d'une renonciation pleine et entière des membres du recours collectif dans ces trois actions.

Pour les deux règlements, les fonds de règlement sont versés par les assureurs des défendeurs visés

par le règlement. La Cour a statué que les règlements sont équitables, raisonnables et dans l'intérêt supérieur de ces recours collectifs.

Aucun règlement n'a été conclu avec les défendeurs non visés par le règlement. En cas de règlement futur, vous recevrez un autre avis à ce sujet.

### **Que dois-je savoir?**

Nous vous recommandons de lire la **Partie I** et la **Partie II** ci-dessous pour bien comprendre de quelle manière la certification de l'approbation du règlement influe sur vos droits légaux, y compris votre droit de vous exclure des recours collectifs et des règlements au cas où vous ne souhaiteriez plus participer à ces recours collectifs.

Dans le cas où vous ne prenez aucune mesure et ne soumettez pas d'avis d'exclusion, vous êtes automatiquement inclus en tant que membre du recours collectif dans les actions collectives pour les projets de développement dans lesquels vous avez investi. Vous serez lié par toutes les ordonnances de la Cour dans le(s) recours collectif(s) dont vous êtes membre, et vous n'aurez pas la possibilité de vous exclure ultérieurement. À titre de membre du recours collectif, vous ne pourrez pas tenter une poursuite à votre nom contre l'un ou l'autre des défendeurs en ce qui a trait à votre investissement dans les hypothèques consortiales de Fortress faisant l'objet de ces recours collectifs.

Si vous optez de vous exclure des recours collectifs, vous ne participerez pas aux règlements de BDMC et FFM, à tout autre règlement futur ou à tout jugement prononcé au cours du procès. Si vous optez pour l'exclusion, vous devez savoir qu'il existe des délais de prescription et des procédures de faillite susceptibles d'affecter votre capacité de recouvrement contre les défendeurs, et nous vous recommandons de consulter un avocat pour prendre une décision éclairée.

Vous n'êtes pas tenu de payer de votre poche des frais juridiques pour participer à ce(s) recours collectif(s). Les avocats du recours collectif sont payés selon un régime d'honoraires conditionnels à même les fonds de règlement, comme il est expliqué ci-dessous. De plus, vous ne risquez pas de devoir payer des frais de justice. Seuls les représentants des demandeurs sont redevables des dépens des parties adverses, et l'avocat du recours collectif leur a fourni une indemnité.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les recours collectifs, veuillez consulter le site suivant : [www.fortressclassaction.ca](http://www.fortressclassaction.ca)

## VOS DROITS LÉGAUX ET POSSIBILITÉS DANS LE CADRE DE CETTE ACTION EN JUSTICE

<p style="text-align: center;"><b>NE RIEN FAIRE</b></p> <p><b>[Rester dans le(s) recours collectif(s)]</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si vous ne faites rien, vous serez automatiquement inclus comme membre du recours collectif dans le(s) action(s) collective(s) pour les projet(s) de développement dans le(s)quel(s) vous avez investi. Vous n'êtes pas tenu de prendre d'autres mesures à ce stade pour rester dans le(s) recours collectif(s).</li> <li>• Vous recevrez une partie des fonds du règlement BDMC.</li> <li>• Vous recevrez également une partie des fonds de règlement FFM seulement si vous avez investi dans les projets de développement Collier Centre, Orchard et Sutton/The Links.</li> <li>• Vous serez considéré comme ayant fourni une décharge complète aux défendeurs.</li> <li>• Vous attendez le résultat des recours contre les défendeurs non visés par le règlement. Vous resterez lié par tout règlement futur approuvé par la Cour, de même que par toute autre décision rendue par celle-ci.</li> <li>• Vous renoncez à certains droits, comme celui d'intenter une poursuite à titre individuel contre l'un ou l'autre des défendeurs.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>OPTION D'EXCLUSION</b></p> <p><b>(Vous exclure du recours collectif)</b></p>	<p>Si vous optez de vous exclure du ou des recours collectifs, vous ne serez pas lié par les ordonnances de la Cour. Cela signifie que vous n'obtiendrez aucun paiement ou bénéfice des règlements avec les défendeurs. Cela implique également que vous ne serez pas lié à des résultats négatifs éventuels en ce qui concerne les autres parties des recours collectifs.</p> <p>Si vous optez de vous exclure, vous conserverez le droit d'intenter une action en justice contre l'un des défendeurs visés par le règlement à titre individuel, sachez toutefois que certains délais de prescription et certaines procédures de faillite s'appliquent à votre action et que vous devriez demander un avis juridique afin de déterminer votre droit d'intenter une action à titre individuel.</p> <p>Pour vous exclure, vous devez en informer les avocats du groupe par écrit <b>au plus tard le 10 mars 2023</b>.</p> <p><b>Pour vous exclure de manière valide, il convient d'envoyer un avis d'exclusion comportant les éléments suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• votre nom et vos coordonnées complètes;</li> <li>• le ou les projets de développement dans lesquels vous avez investi;</li> <li>• une déclaration écrite indiquant que vous ne souhaitez pas faire partie du ou des recours collectifs et que vous choisissez de</li> </ul>

	<p>vous en retirer; et</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• votre signature ou son équivalent électronique</li> <li>• Les avis d'exclusion peuvent être envoyés aux avocats du groupe par courriel, par télécopieur ou par messagerie à l'une des adresses indiquées ci-dessous, et <b>doivent être reçus, et dans le cas du courrier de Postes Canada, porter le cachet de la poste, au plus tard à 17 h (heure de l'Est) le 10 mars 2023.</b></li> </ul>
--	--

Pour obtenir plus de renseignements, notamment des détails sur les recours collectifs ou les règlements, rendez-vous sur le site suivant [www.fortressclassaction.ca](http://www.fortressclassaction.ca), ou contactez les avocats du groupe à l'adresse suivante

<p>Waddell Phillips Professional Corporation Barristers 36 rue Toronto, bureau 1120 Toronto, ON M5C 2C5 <a href="mailto:reception@waddellphillips.ca">reception@waddellphillips.ca</a> Tél : 1 888 684-5545 (sans frais) Télécopieur : 416 477-1657</p>	<p>MSTW Professional Corporation Barristers and Solicitors 1301- 20 rue Adelaide E Toronto, ON M5C 2T6 <a href="mailto:mwine@mstwlaw.co">mwine@mstwlaw.co</a> m Tél : 416 477-5524 Télécopieur : 416 477-2050</p>
---	---

**Vos droits et possibilités sont décrits dans le présent avis.**

**Prière de lire les pages ci-après**

## LE PRÉSENT AVIS COMPORTE :

### Partie I : Certification des actions contre BDMC et FFM

#### RENSEIGNEMENTS DE BASE

1.	En quoi consiste un recours collectif	p. 7
2.	En quoi consiste cette action en justice	p. 7
3.	Quelles sont les allégations	p. 8
4.	Comment les défendeurs répondent-ils à ces allégations	p. 8
5.	La Cour a-t-elle tranché l'affaire	p. 8

#### RENSEIGNEMENTS SUR LA CERTIFICATION

6.	Pourquoi ai-je reçu cet avis	p. 8
7.	Qu'est-ce que la certification et en quoi est-elle nécessaire?	p. 9
8.	Qui est membre du recours collectif?	p. 9
9.	Quelles sont les questions communes	p. 10
10.	Y a-t-il des risques associés au fait d'être membre du recours collectif?	p. 11
11.	Qu'advient-il si je ne veux pas être impliqué dans le(s) recours collectif(s) (option d'exclusion)?	p. 12
12.	Que se passe-t-il si je ne fais rien	p. 13

### Partie II : Approbation des règlements avec BDMC et FFM

#### RENSEIGNEMENTS SUR L'ENTENTE DE RÈGLEMENT

13.	Quelles sont les conditions des ententes de règlement?	p. 13
14.	Qui sont les défendeurs visés par le règlement	p. 14
15.	Qu'est-ce qu'un règlement partiel?	p. 14
16.	Comment suis-je payé par les règlements?	p. 14

#### LES AVOCATS QUI VOUS REPRÉSENTENT

17.	Ai-je un avocat	p. 14
18.	Devrai-je payer des honoraires juridiques ou des frais de justice?	p. 15

## RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

19.	Et si j'ai d'autres questions?	p. 15
-----	--------------------------------	-------

### **Partie I : Certification des actions contre BDMC et FFM**

#### **RENSEIGNEMENTS DE BASE**

##### **1. En quoi consiste un recours collectif?**

Un recours collectif représente un type unique d'action en justice. Cela permet à de nombreuses personnes de poursuivre quelqu'un qui les a fait souffrir ou blessés d'une manière similaire. À titre d'exemple, dans ce cas, les investisseurs dans chacun des hypothèques consortiales sur chaque projet de développement sont appelés « recours collectif » et chaque investisseur individuel, une « personne inscrite au recours collectif ».

Comme le nombre de personnes qui composent le recours collectif peut être considérable, un ou plusieurs membres du recours collectif agissent en tant que « représentants des demandeurs ». Ces personnes inscrites au recours collectif ont choisi d'intenter l'action au nom de tous ceux qui ont été affectés par les défendeurs. Dans le cas présent, les représentants des demandeurs poursuivent ces recours collectifs au profit de tous ceux qui ont investi dans une hypothèque consortiale pour un ou plusieurs des cinq projets de développement. Les avocats des représentants des demandeurs et des recours collectifs sont appelés « avocats du recours collectif ».

Dans une procédure de recours collectif, la Cour se prononce sur les questions relatives à ce qui s'est passé et sur les questions juridiques qui sont communes à l'ensemble du recours collectif. C'est ce qu'on appelle les « questions communes », et lorsque tranchées lors du procès, elles le sont pour toutes les personnes inscrites au recours collectif.

##### **2. En quoi consiste cette action en justice**

Les représentants des demandeurs dans ce recours collectif souhaitent récupérer les pertes subies par eux-mêmes et les personnes inscrites au recours collectif suite à leurs investissements dans les hypothèques consortiales de Fortress pour les cinq projets de développement. Les recours ne portent pas sur les pertes subies par les investisseurs en raison de leurs investissements dans d'autres hypothèques consortiales pour d'autres projets.

Les défendeurs dans les cinq recours collectifs sont Fortress Real Capital inc., Fortress Real Developments inc, Building & Development Mortgages Canada inc. (anciennement Centro Mortgage inc.), la succession de Mme Ildina Galati par son syndic de faillite Crowe Soberman inc., Derek Sorrenti et Sorrenti Law Professional Corporation.

En ce qui concerne les recours collectifs Collier Centre, Sutton/The Link et Orchard, les défendeurs incluent également FFM Capital inc., Rosalia Spadafora et Saul Perlov.

Les développeurs et certaines autres sociétés et personnes sont également nommés dans les actes introductifs d'instance. Les recours invoquent que tous les comportements des défendeurs ont provoqué ou contribué aux pertes des recours collectifs.

### 3. Quelles sont les allégations?

Les recours collectifs soutiennent que les personnes inscrites au recours collectif ont subi des pertes d'investissement en raison de la mauvaise conduite des défendeurs.

Les recours collectifs soulèvent plusieurs causes d'action différentes contre les défendeurs. Les termes juridiques de ces allégations sont les suivants : violation des obligations légales en vertu de la *Loi sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*, violation des obligations fiduciaires, présentation frauduleuse et négligente des faits, négligence, complot pour dommages et rupture de contrat.

Si vous souhaitez obtenir davantage de renseignements, des copies des déclarations peuvent être consultées sous l'onglet « Documents » à l'adresse : [www.fortressclassaction.ca](http://www.fortressclassaction.ca).

### 4. Comment les défendeurs répondent-ils à ces allégations?

Aucun des défendeurs n'a encore contesté les recours collectifs.

*Aucune des allégations faites à l'encontre des défendeurs étant partie au règlement n'a été prouvée devant un tribunal, et les défendeurs étant partie au règlement nient toutes les allégations qui ont été faites à leur encontre. Si un règlement n'avait pas été conclu, les défendeurs étant partie au règlement défendraient les recours collectifs et s'opposeraient à la certification de ces actions en tant que recours collectifs. Le règlement est un compromis entre les positions des parties et ne constitue pas une admission de responsabilité ou de faute de la part des défendeurs étant partie au règlement.*

### 5. La Cour a-t-elle tranché l'affaire?

Aucune décision n'a été prise pour déterminer si le recours collectif ou les défendeurs ont raison. Ce ne sera pas le cas si l'affaire ne va pas jusqu'au procès contre les défendeurs non visés par le règlement.

Bien que les défendeurs visés par le règlement aient négocié des règlements, la Cour n'a pas décidé, et ne décidera pas, si l'un des défendeurs visés par le règlement est responsable.

## RENSEIGNEMENTS SUR LA CERTIFICATION

### 6. Pourquoi ai-je reçu cet avis?

Vous recevez cet avis parce que, selon les dossiers de BDMC et/ou de Sorrenti Law, vous avez investi dans une ou plusieurs des hypothèques consortiales faisant l'objet de ces recours collectifs, et vous êtes donc une personne inscrite au recours collectif.

L'avis vous informe que les demandeurs ont conclu des règlements avec les défendeurs. Dans le cadre des règlements, les défendeurs visés par le règlement ont convenu que les actions sont certifiées en tant que recours collectifs à leur égard.

Cet avis vous informe que les recours collectifs ont été certifiés et que la Cour a approuvé les règlements. Il vous informe que, à moins que vous ne décidiez de vous exclure des recours collectifs, vous serez lié par les règlements transactionnels et par toute ordonnance future de la Cour relative aux recours collectifs. Dans le cadre des règlements, les personnes inscrites au recours collectif fourniront des renoncations pleines et entières aux défendeurs visés par le



règlement. Ils limiteront également leurs recours contre les défendeurs non visés par le règlement à la part de responsabilité proportionnelle des défendeurs non visés par le règlement, établie lors du procès.

Si vous ne souhaitez pas être inclus dans les recours collectifs ou participer aux règlements, il est possible de vous exclure des recours collectifs (« *Opt Out* »). Le procédure d'exclusion est décrite ci-dessous au point 11 de la page 13.

Si vous optez de vous exclure, vous ne serez pas lié par une quelconque décision prise par la Cour dans le cadre des recours collectifs, et vous ne pourrez pas participer au règlement. Si vous optez de vous exclure, vous ne pourrez pas choisir plus tard de vous réinclure, et vous ne pourrez pas participer à des règlements ou à des procès futurs.

### **7. Qu'est-ce que la certification et en quoi est-elle nécessaire?**

Afin que la Cour puisse décider si cette entente de règlement est équitable, raisonnable et dans l'intérêt supérieur des personnes inscrites au recours collectif, la Cour doit d'abord décider si les actions sont appropriées pour être poursuivies en tant que recours collectif. De plus, la Cour doit nommer le(s) représentant(s) des demandeurs pour leur permettre de poursuivre l'action au nom du recours collectif, et elle se prononcera également sur la question de savoir qui sont les personnes inscrites au recours collectif. La Cour procède par une procédure appelée « certification ». Sans cette certification, les actions en justice ne pourraient pas être poursuivies au bénéfice des recours collectifs, et chaque investisseur devrait faire des recours à titre individuel pour ses pertes.

### **8. Qui est une personne inscrite au recours collectif?**

Les personnes inscrites dans chacun des recours collectifs sont :

#### **Pour CV-16-558165-00CP (Collier Centre) :**

*Toutes les personnes au Canada ayant investi dans une hypothèque consortiale avant le 30 janvier 2015 pour le projet Collier Centre Project No. 1, enregistrée sur le titre de propriété des terrains situés au 90 rue Collier et 55 rue Mulcaster, Barrie, Ontario sous l'instrument SC1005953.*

*\*Notez que quiconque ayant investi dans une hypothèque consortiale pour Collier Centre après le 30 janvier 2015 n'est pas inclus dans le recours collectif ou considéré comme personne inscrite au recours collectif.\**

#### **Pour CV-16-565287-00CP (Harmony Simcoe/The Kemp) :**

*Toutes les personnes au Canada ayant investi dans une hypothèque consortiale pour le projet Harmony Simcoe Project, enregistrée sur le titre de propriété des terrains situés au 51, 53, 55 et 75 rue Bradford, Barrie, Ontario sous l'instrument SC983678.*

#### **CV-17-570361-00CP (Orchard) :**

*Toutes les personnes au Canada ayant investi dans une hypothèque consortiale pour le projet Orchard Project, enregistrée sur le titre de propriété des terrains situés aux 602, 606, 610, 620, 624, 626 et 628 12<sup>e</sup> avenue S.E., à Calgary, Alberta sous le numéro 141 112 373.*

**Pour CV-16-560268-00CP (Progress/Ten88) :**

*Toutes les personnes au Canada ayant investi dans une hypothèque consortiale pour le projet Ten88 (Progress), enregistrée sur le titre de propriété des terrains situés au 1088 avenue Progress, Toronto, Ontario, sous le numéro AT3101004.*

**CV-16-561293-00CP (Sutton/The Link) :**

*Toutes les personnes au Canada ayant investi dans une hypothèque consortiale pour le projet Sutton/The Link, enregistrée sur le titre de propriété des terrains situés aux 5210, 5218, 5226, 5236 rue Dundas et 2500 promenade Burloak à Burlington, Ontario, sous les instruments HR1062915, HR1163232 ou HR1174204.*

**9. Quelles sont les questions communes?**

Les questions communes certifiées contre les défendeurs BDMC sont les suivantes :

- i. Est-ce que BDMC a violé ses contrats avec les personnes inscrites au recours collectif? Si oui, de quelle manière?
- ii. Est-ce que BDMC avait une obligation fiduciaire envers les personnes inscrites au recours collectif, et si oui, à quel égard? Si oui, BDMC a-t-elle violé son obligation fiduciaire envers les personnes inscrites au recours collectif, et si c'est le cas, de quelle manière?
- iii. Est-ce que BDMC et/ou Galati avaient un devoir de diligence envers les personnes inscrites au recours collectif en ce qui concerne les revendications formulées contre eux en matière de négligence ou d'assertion négligente et inexacte?
- iv. Si BDMC et/ou Galati avaient un devoir de diligence envers les personnes inscrites au recours collectif en ce qui concerne les revendications de négligence ou d'assertion négligente et inexacte, quelle était la norme de diligence applicable aux parties visées par le règlement?
- v. Si BDMC et/ou Galati avaient un devoir de diligence envers les personnes inscrites au recours collectif en ce qui concerne les revendications de négligence ou d'assertion négligente et inexacte, BDMC et/ou Galati ont-ils commis une violation de la norme de diligence applicable? Si oui, de quelle manière?
- vi. Est-ce que BDMC a fait des déclarations frauduleuses aux personnes inscrites au recours collectif et, dans l'affirmative, est-ce que BDMC est responsable envers le recours collectif à cet égard?
- vii. Est-ce que BDMC a conspiré avec une ou plusieurs sociétés parmi Fortress Real Capital inc., Fortress Real Developments inc., Jawad Rathore, Vincenzo Petrozza ou d'autres, avec pour intention de causer un préjudice aux personnes inscrites au recours collectif? Si oui, la conspiration a-t-elle entraîné un préjudice pour les personnes inscrites au recours collectif?
- viii. Les dommages subis par les personnes inscrites au recours collectif peuvent-ils être évalués, en tout ou en partie, de manière globale et, dans l'affirmative, quel serait le total de ces dommages-intérêts?

Les questions communes certifiées contre les défendeurs FFM sont les suivantes :

- i. Est-ce que FFM a violé ses contrats avec les personnes inscrites au recours collectif? Si oui, de quelle manière?
- ii. Est-ce que FFM avait une obligation fiduciaire envers les personnes inscrites au recours collectif, et si oui, à quel égard? Si oui, FFM a-t-elle violé son obligation fiduciaire envers les personnes inscrites au recours collectif, et si c'est le cas, de quelle manière?
- iii. Est-ce que les parties du règlement qui sont actuellement les défendeurs avaient un devoir de diligence envers les personnes inscrites au recours collectif en ce qui concerne les revendications formulées contre eux en matière de négligence ou d'assertion négligente et inexacte?
- iv. Si les parties du règlement qui sont actuellement les défendeurs avaient un devoir de diligence envers les personnes inscrites au recours collectif en ce qui concerne les revendications de négligence ou d'assertion négligente et inexacte, quelle était la norme de diligence applicable aux parties visées par le règlement?
- v. Si les parties du règlement qui sont actuellement les défendeurs avaient un devoir de diligence envers les personnes inscrites au recours collectif en ce qui concerne les revendications de négligence ou d'assertion négligente et inexacte, les parties du règlement ont-elles enfreint la norme de diligence applicable? Si oui, de quelle manière?
- vi. Est-ce que FFM a fait des déclarations frauduleuses aux personnes inscrites au recours collectif et, dans l'affirmative, est-ce que FFM est responsable envers le recours collectif à cet égard?
- vii. Est-ce que FFM a conspiré avec une ou plusieurs sociétés parmi Fortress Real Capital inc., Fortress Real Developments inc., Jawad Rathore, Vincenzo Petrozza ou d'autres, avec pour intention de causer un préjudice aux personnes inscrites au recours collectif? Si oui, la conspiration a-t-elle entraîné un préjudice pour les personnes inscrites au recours collectif?
- viii. Les dommages subis par les personnes inscrites au recours collectif peuvent-ils être évalués, en tout ou en partie, de manière globale et, dans l'affirmative, quel serait le total de ces dommages-intérêts?

#### **10. Y a-t-il des risques associés au fait d'être personne inscrite au recours collectif?**

Les personnes inscrites au recours collectif ne sont pas responsables des frais de justice qui pourraient être exigés des défendeurs non visés par le règlement. Seuls les représentants des demandeurs risquent de se voir imposer des dépens des parties adverses, et ils sont indemnisés par l'avocat du recours collectif.

Les personnes inscrites au recours collectif n'ont pas à assumer les frais de justice de leur propre poche. Les avocats du recours collectif travaillent selon un régime d'honoraires conditionnels, ce qui signifie qu'ils ne sont payés que si le recours collectif aboutit, que ce soit par le biais d'un règlement ou d'un jugement de première instance. Les honoraires des avocats du recours collectif sont payés à partir du fonds de règlement ou du jugement de première instance, et doivent d'abord être approuvés par la Cour.

Les personnes inscrites au recours collectif ne peuvent pas poursuivre les défendeurs à titre individuel, et elles sont liées par les décisions de la Cour dans les recours collectifs - qu'elles soient favorables ou non au recours collectif.

**11. Qu'advient-il si je ne veux pas être impliqué dans le(s) recours collectif(s) (option d'exclusion)?**

Les recours collectifs étant certifiés, vous avez une décision importante à prendre pour savoir si vous souhaitez ou non être inclus en tant que personne inscrite au recours collectif.

Vous ne devez rien faire pour rester dans le(s) recours collectif(s), mais si vous ne voulez plus y participer, et que vous ne voulez plus recevoir la moindre partie des fonds de règlement, vous devez prendre des mesures pour vous exclure. Si vous optez de vous exclure, vous ne serez lié par aucune ordonnance de la Cour et vous conservez le droit de poursuivre les défendeurs en justice pour des questions en litige. Vous ne pouvez pas changer d'avis plus tard et opter pour le Recours collectif.

<p style="text-align: center;"><b>OPTION D'EXCLUSION (Vous exclure du recours collectif)</b></p>	<p>Si vous optez de vous exclure du ou des recours collectifs, vous ne serez pas lié par les ordonnances de la Cour. Cela signifie que vous n'obtiendrez aucun paiement ou bénéfice des règlements avec les défendeurs, ou de tout autre règlement ou jugement futur. Cela implique également que vous ne serez pas lié à des résultats négatifs éventuels en ce qui concerne les autres parties des recours collectifs.</p> <p>Si vous décidez de vous exclure, vous conserverez le droit d'intenter une action en justice contre l'un des défendeurs visés par le règlement à titre individuel, sachez toutefois que certains délais de prescription et certaines procédures de faillite s'appliquent à votre réclamation et que vous devriez demander un avis juridique dès que possible afin de déterminer votre droit d'intenter une action individuelle.</p> <p>Pour vous exclure, vous devez en informer les avocats du groupe par écrit <b>au plus tard le 10 mars 2023.</b></p> <p><b>Pour vous exclure de manière valide, il convient d'envoyer un avis de retrait comportant les éléments suivants :</b></p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• une déclaration écrite indiquant que vous ne souhaitez pas faire partie du ou des recours collectifs et que vous choisissez de vous en retirer; et</li> <li>• votre signature ou son équivalent électronique</li> </ul> <p>Les avis d'exclusion peuvent être envoyés aux avocats du groupe par courriel, par télécopieur ou par messagerie à l'une des adresses indiquées ci-dessous, et <b>doivent être reçus, et dans le cas du courrier de Postes Canada, porter le cachet de la poste, au plus tard à 17 h (heure de l'Est) le 10 mars 2023.</b></p>
--	---

## 12. Que se passe-t-il si je ne fais rien?

Lorsque la période d'exclusion aura expiré, FAAN Mortgage Administration inc. distribuera les fonds nets du règlement aux personnes inscrites au recours collectif dans chaque recours collectif conformément à un plan de distribution approuvé par la Cour dans le cadre de l'approbation du règlement. Le montant net des Fonds de règlement est le montant des Fonds de règlement qui reste après déduction des frais juridiques et des honoraires des avocats du recours collectif approuvés par la Cour, des coûts de distribution des avis et des coûts d'administration du règlement.

En qualité de personne inscrite au recours collectif, vous serez légalement lié par toutes les ordonnances et tous les jugements de la Cour, y compris une renonciation à être accordée en faveur des défendeurs visés par le règlement. Vous ne serez pas en mesure de poursuivre l'un des défendeurs à titre individuel en ce qui concerne vos pertes d'investissement dans des hypothèques consortiales.

## **Partie II : Approbation des règlements avec BDMC et FFM**

### 13. Quelles sont les conditions des ententes de règlement?

La Cour supérieure de justice de l'Ontario a approuvé un règlement avec les défendeurs BDMC permettant de résoudre entièrement et de façon définitive les actions des membres du recours collectif contre les défendeurs BDMC dans les cinq actions. Les défendeurs BDMC paieront 8 000 000,00 \$, y compris tous les intérêts, les frais de justice, les frais administratifs et les frais juridiques, en échange d'une renonciation pleine et entière des membres du recours collectif.

BDMC n'est plus en activité. Ses services d'administration d'hypothèques et de fiducie sont pris en charge par FAAN Mortgage Administrators inc. en sa qualité de fiduciaire nommé par la Cour pour les actifs, les entreprises et les propriétés de BDMC et Sorrenti. Mme Galati est décédée et sa succession est en faillite. Par contre, BDMC avait une police d'assurance qui répondait aux recours collectifs, et les fonds de règlement de BDMC sont payés par l'assureur de BDMC.

La Cour a également approuvé un règlement avec les défendeurs FFM permettant de résoudre entièrement et de façon définitive les actions des personnes inscrites au recours collectif contre les défendeurs FFM dans les actions Collier Centre, Orchard et Sutton/The Links, qui sont les actions dans lesquelles ils ont été poursuivis. Les défendeurs FFM paieront 2 375 000,00 \$, y compris tous les intérêts, les frais de justice, les frais administratifs et les frais juridiques, en échange d'une renonciation pleine et entière des membres du recours collectif dans ces trois actions.

FFM Capital inc. est une société en faillite. Par contre, FFM avait une police d'assurance qui répondait aux recours collectifs, et les fonds de règlement de FFM sont payés par l'assureur de FFM.

En échange du paiement des fonds du règlement, toutes les revendications des personnes inscrites au recours collectif à l'encontre des défendeurs du règlement seront libérées de manière complète et définitive. Les revendications en cours contre les défendeurs non visés par le règlement seront limitées à la part proportionnelle de la faute du défendeur non visé par le règlement, le cas échéant, pour les pertes encourues par les personnes inscrites au recours collectif.

#### **14. Qui sont les défendeurs visés par le règlement**

Les défendeurs sont nombreux dans ces recours collectifs. Les Défendeurs visés par le règlement sont:

- (i) Building & Development Mortgages Canada inc. (anciennement Centro Mortgage inc.), une entreprise de courtage hypothécaire;
- (ii) La succession de Mme Ildina Galati par son syndic de faillite, Crowe Soberman inc. Mme Galati était le courtier principal de BDMC;
- (iii) FFM Capital inc., une entreprise de courtage hypothécaire;
- (iv) Rosalia Spadafora, le courtier principal de FFM du 28 janvier 2014 au 1<sup>er</sup> février 2018; et
- (v) Saul Perlov, le courtier principal de FFM du 25 juillet 2013 au 30 octobre 2013 environ.

#### **15. Qu'est-ce qu'un règlement partiel?**

La Cour a approuvé les règlements conclus avec les défendeurs visés par le règlement. Cela ne mettra pas fin aux poursuites judiciaires pour autant. Les recours collectifs seront poursuivis à l'encontre de chacun des défendeurs non visés par le règlement. Cette démarche comprendra l'introduction d'une motion pour la certification des recours collectifs contre chacun des défendeurs non visés par le règlement, et éventuellement la tenue d'un procès sur les questions communes, en supposant que la certification soit accordée. Des règlements futurs sont également possibles, et si tel est le cas, vous en serez informé. On vous notifiera également tout résultat d'un procès sur des questions communes.

#### **16. Comment suis-je payé par les règlements?**

La Cour a conclu que les ententes de règlement sont équitables, raisonnables et dans l'intérêt supérieur des personnes inscrites au recours collectif, et ce, dans chacun des recours collectifs. La Cour a également autorisé un plan de distribution pour le paiement des fonds nets du règlement aux personnes inscrites au recours collectif. Dans la mesure où les personnes inscrites au recours collectif sont toutes connues à partir des dossiers de BDMC et de Sorrenti Law (les administrateurs d'hypothèques initiaux), FAAN distribuera les fonds du règlement directement aux personnes inscrites au recours collectif, conformément au plan de distribution. Vous n'avez pas besoin de remplir de formulaire ou de faire une demande pour recevoir un paiement.

### **LES AVOCATS QUI VOUS REPRÉSENTENT**

#### **17. Ai-je un avocat?**

Waddell Phillips Professional Corporation et MSTW Professional Corporation ont été désignés comme avocats des représentants des demandeurs et sont désignés comme avocats du recours collectif.

### 18. Est-ce que je dois payer quelque chose?

Vous n'aurez pas à payer les honoraires et les frais des avocats du recours collectif, directement. Les honoraires et les dépenses des avocats du recours collectif ont été approuvés par la Cour pour un montant total de 2 millions de dollars, y compris les débours et les taxes, pour le règlement BDMC et 593 750 dollars pour le règlement FFM. Ces montants seront déduits des fonds de règlement, avec les coûts de FAAN associés à la fourniture des avis et à l'administration des règlements, et le solde sera ensuite versé aux personnes inscrites au recours collectif.

## RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

### 19. Et si j'ai d'autres questions?

Pour toute autre information relative à ces dossiers, y compris pour vous aider à déterminer si vous êtes une personne inscrite au recours collectif, ou pour obtenir des renseignements sur la procédure d'exclusion, veuillez contacter les avocats du recours collectif aux coordonnées ci-dessous :

<p>Waddell Phillips Professional Corporation Barristers 36 rue Toronto, bureau 1120 Toronto, ON M5C 2C5 <a href="mailto:reception@waddellphillips.ca">reception@waddellphillips.ca</a> Tél : 1 888 684-5545 (san frais) Télécopieur: 416 477-1657</p>	<p>MSTW Professional Corporation Barristers and Solicitors 1301- 20 rue Adelaide E Toronto, ON M5C 2T6 <a href="mailto:mwine@mstwlaw.com">mwine@mstwlaw.com</a> Tél: 416 477-5524 Télécopieur: 416 477-2050</p>
---	---

Cet avis constitue un résumé de l'ordonnance d'approbation de l'entente de règlement. En cas de conflit entre cet avis et les termes de l'ordonnance d'approbation de l'entente du règlement, l'ordonnance d'approbation de l'entente du règlement prévaut. L'ordonnance d'approbation de l'entente de règlement peut être consultée dans l'onglet documents à l'adresse suivante [www.fortressclassaction.ca](http://www.fortressclassaction.ca).

**La Cour supérieure de justice de l'Ontario a autorisé la distribution de cet avis. Toutefois, les questions concernant cet avis ne doivent PAS être adressées à la Cour.**