

Instructions au notaire ou à l'avocat

Veillez agir en notre nom concernant le prêt avec garantie hypothécaire ci-joint

Note : Les mentions hypothèque et prêt hypothécaire telles qu'elles sont utilisées dans le présent document font aussi référence aux hypothèques et aux prêts avec garanties hypothécaires offerts dans la province du Québec.

Avis d'autorisation

Veillez noter ce qui suit : Nous vous mandatons pour agir en notre nom dans cette transaction.

Nous vous autorisons également à agir au nom du débiteur hypothécaire pour l'acte d'hypothèque mentionné ci-dessus et, le cas échéant, à agir au nom du débiteur hypothécaire pour l'acquisition du titre de propriété et pour la libération de toute charge pour le compte du vendeur.

Il est donc convenu que vous êtes tenu de soulever toute question qui pourrait être importante pour nous, pour le débiteur hypothécaire ou pour un vendeur au nom duquel vous libérez un titre, et que vous êtes tenu d'expliquer les conséquences juridiques de ces questions à toutes les parties pouvant être touchées par celles-ci. Il est également convenu que toute information que vous recevez de nous ou du débiteur hypothécaire à l'égard de cette affaire ne peut être traitée de façon confidentielle si l'autre partie est concernée et que, si un conflit entre nous et le débiteur hypothécaire ne peut être résolu, vous serez par la suite dans l'impossibilité d'agir en notre nom ou celui du débiteur hypothécaire à l'égard de la présente affaire. Il est aussi convenu que, si vous agissez pour nous et pour le débiteur hypothécaire relativement au prêt hypothécaire, vous ne serez peut-être pas en mesure ultérieurement d'agir pour nous ou pour le débiteur hypothécaire dans le cas d'une forclusion ou d'autres procédures de recouvrement pouvant découler de la transaction.

Veillez acheminer toute demande et toute correspondance, y compris le Rapport final du notaire ou de l'avocat et certificat de titre, par l'intermédiaire de la plateforme Assyst Immobilier ou à l'adresse indiquée dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**. Cette dernière doit être l'adresse de service qui figure sur tous les documents hypothécaires. **AUCUNE AUTRE ADRESSE NE DOIT ÊTRE UTILISÉE, SAUF AUTORISATION DE NOTRE PART.**

À moins que nos Instructions n'indiquent qu'un financement par le vendeur ou qu'un autre financement hypothécaire secondaire est permis, il vous incombe de vous assurer qu'il n'existe pas de tels financements. Si vous êtes informé que la garantie d'un financement par le vendeur ou d'un autre financement hypothécaire secondaire doit être enregistrée/publiée en simultanéité avec notre prêt hypothécaire ou à une date ultérieure au décaissement, vous êtes tenu d'en aviser immédiatement la Banque CIBC, et les fonds ne pourront être décaissés qu'après réception d'instructions écrites envoyées par nous. Si nous acceptons le financement accordé par le vendeur ou tout autre financement secondaire, vous devrez obtenir du vendeur une renonciation à toute charge ou hypothèque légale pour les achats impayés et une confirmation que le vendeur subordonne toute part qu'il peut avoir dans la propriété en faveur de notre hypothèque.

Préparation des documents

NOTE : Pour les notaires ou avocats inscrits à la plateforme Assyst Immobilier, tous les documents requis sont accessibles sur la plateforme. Ne téléchargez pas les documents à partir de notre site Web de documents juridiques.

VEUILLEZ NOTER QUE NOS DOCUMENTS HYPOTHÉCAIRES SONT AUSSI DISPONIBLES SUR NOTRE PAGE WEB À L'ADRESSE : www.cmidocs.com, et comportent des versions différentes pour chaque province et territoire. Pour les prêts avec garantie hypothécaire qui garantissent un Programme ressource-toitMD, utiliser les documents qui se trouvent dans la section « Programme ressource - toit CIBCMD »; pour les prêts avec garantie hypothécaire qui garantissent des créances qui ne concernent pas un Programme ressource-toit, utiliser les documents qui se trouvent dans la section « Documents relatifs aux prêts avec garantie hypothécaire CIBC ».

Si vous êtes inscrit à la plateforme Assyst Immobilier, veuillez téléverser vos documents sur cette plateforme.

Dans le cas contraire, veuillez utiliser la page couverture pour transmission par télécopieur qui se trouve sur le site www.cmidocs.com, lorsque vous télécopiez les documents à la banque CIBC.

Le document hypothécaire doit être enregistré au nom de la BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE.

L'adresse pour tous les documents relatifs au prêt hypothécaire doit être celle indiquée sur la Lettre d'instructions - **Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**.

Vous devez cocher la case « Option 1 » dans la section de l'acte d'hypothèque intitulée « Obligations garanties ».

À l'article 1.1 de l'acte d'hypothèque immobilière, vous devez cocher l'option 1. À l'article 2, veuillez inscrire le montant de la garantie accessoire ainsi qu'il est indiqué dans notre lettre d'instructions. À l'annexe 1, article 1, veuillez insérer la déclaration suivante : « Le programme ressource-toit CIBC assorti d'une limite du programme ressource-toit CIBC de x \$, conclu en [date] ou vers cette date ». Le montant est à remplir en indiquant la limite du programme ressource-toit CIBC et la date est à remplir selon le format MMM AAAA en utilisant le mois et l'année d'envoi de notre lettre d'instructions.

Toute modification ou radiation ou tout ajout aux formules hypothécaires exige notre consentement préalable sauf en cas d'indication dans notre Lettre d'instructions - **Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**.

INSTRUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES MANDATS ÉLECTRONIQUES TRANSMIS PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA PLATEFORME ASSYST IMMOBILIER (LA « PLATEFORME ») :

À moins d'indications contraires, toutes les instructions applicables aux opérations non électroniques s'appliquent aussi aux opérations électroniques. De plus :

Instructions au notaire ou à l'avocat

1. Vous êtes réputé avoir reçu les instructions électroniques transmises par l'intermédiaire de la Plateforme au moment où vous les acceptez sur la Plateforme.
2. À moins d'indications contraires, tous les documents dont vous avez besoin, y compris le document de prêt hypothécaire et les documents connexes, sont accessibles et à votre disposition sur la Plateforme. N'utilisez pas d'autres documents, à moins d'avis contraire de notre part.
3. En acceptant les instructions électroniques, vous nous confirmez que vous êtes un avocat membre en règle de votre barreau provincial ou un notaire membre en règle de la Chambre des notaires et avez obtenu une signature numérique valide de :
 - a. Au Québec, Solution Notarius inc., une filiale de l'organisme de réglementation des notaires, la Chambre des notaires.
 - b. Dans les présentes instructions, toute référence à une « signature numérique » désigne une signature numérique valide émise par l'organisation ci-dessus.
 - c. Vous vous engagez à nous aviser immédiatement, ainsi que TELUS Coporation (la société qui possède et exploite la plateforme Assyst Immobilier), si jamais vous n'êtes plus un avocat en règle ou un notaire en règle, ou si jamais la signature numérique émise pour vous est compromise ou n'est plus valide.
4. Il vous incombe de respecter ces instructions et toute autre instruction applicable à l'opération et de vous assurer que le document de prêt hypothécaire et tous les documents connexes s'y conforment. Pour chaque mandat transmis par l'intermédiaire de la Plateforme, les renseignements du débiteur hypothécaire seront déjà indiqués dans le document de prêt hypothécaire. Veuillez passer en revue le contenu de ce document ainsi de tout autre document reçu par l'intermédiaire de la Plateforme pour confirmer qu'ils ont été remplis en conformité avec les présentes instructions et avec toute autre instruction applicable à l'opération.
5. Remplissez un rapport provisoire de l'avocat ou du notaire et demande de fonds, apposez-y votre signature numérique et envoyez-le au moyen de la Plateforme au moins deux jours ouvrables avant la date à laquelle les fonds sont requis.
6. Le rapport final de l'avocat ou du notaire et certificat de titre est disponible sur la Plateforme, vous devez y apposer votre signature numérique et nous le retourner par l'intermédiaire de la Plateforme.

VEUILLEZ NOTER QU'UN PROJET DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE N'EST PAS EXIGÉ ET QU'IL NE FERA PAS L'OBJET D'UNE VÉRIFICATION. Nous comptons entièrement sur vous pour veiller à ce que l'acte d'hypothèque et les autres documents de garantie soient conformes à nos **Instructions au notaire ou à l'avocat**. Si les documents ne sont pas préparés conformément à nos Instructions et qu'il en résulte une perte, nous chercherons à récupérer cette perte auprès de vous.

Les ententes de crédit garanties par une garantie hypothécaire et les documents connexes seront signés par un représentant de la Banque CIBC. Lorsque la garantie hypothécaire supplémentaire est pour garantir un Programme ressource-toit CIBC, le montant du capital enregistré de la garantie hypothécaire peut être plus élevé que la limite de crédit dans l'entente de crédit, de sorte qu'à l'avenir, la garantie hypothécaire pourra garantir des ententes de crédit supplémentaires, ou encore une entente de crédit avec une limite de crédit plus élevée.

Signature de l'acte d'hypothèque pour le compte de la Banque CIBC

En vertu de la procuration limitée, accessible sur la plateforme Assyst Immobilier et sur www.cmidocs.com, votre partenaire ou employé ou, si vous n'avez pas de partenaire ni d'employé, tout notaire qui est membre en règle de la Chambre des notaires du Québec peut signer l'acte d'hypothèque et les documents connexes pour le compte de la Banque CIBC. Si aucun employé, partenaire ou notaire ne peut signer l'acte d'hypothèque et les documents connexes pour le compte de la CIBC, vous devez prendre rendez-vous avec le centre bancaire CIBC pour faire signer ces documents.

Si la personne qui signe l'acte d'hypothèque et les documents connexes pour le compte de la CIBC, en vertu de la procuration limitée, n'est pas membre de la Chambre des notaires du Québec, vous devez :

- vous assurer que tous les emprunteurs signent le Consentement à la communication de renseignements personnels accessible sur la plateforme Assyst Immobilier et sur www.cmidocs.com;
- vous assurer que la personne signe l'Engagement de confidentialité et de non-divulgence accessible sur la plateforme Assyst Immobilier et sur www.cmidocs.com avant de signer l'acte d'hypothèque et les documents connexes.

Conservez le consentement et l'engagement de confidentialité dans vos dossiers. Nous n'avons pas besoin de copies.

Il vous incombe à vous, et non à la personne autorisée par la procuration limitée, de signer l'acte d'hypothèque et les documents connexes, de vous conformer aux présentes et aux autres instructions relatives à la transaction et de vous assurer que l'acte d'hypothèque et tous les documents connexes sont conformes.

Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens, L.C. de 2022, c. 10, a. 235

Si les fonds seront utilisés pour l'achat d'une propriété résidentielle tel que définie par la Loi, il vous incombe de vérifier, de confirmer, en vérifiant la pièce d'identité appropriée et d'autres documents pertinents, que l'acheteur ou les acheteurs (a) ne sont pas des non-Canadiens tels que définis dans cette Loi aux fins de l'article 4(1) de cette Loi, ou (b) sont autrement exemptés de l'application de l'article 4(1) en raison des articles 4(2) à 4(5) de la Loi.

Vérification de l'identité

Si la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale** stipule que vous devez vérifier l'identité des emprunteurs, nous vous demandons de vérifier l'identité de chaque emprunteur et de chaque caution, conformément à **notre Mandat au notaire - Confirmation de l'identité**.

Responsabilité du notaire ou de l'avocat :

Veillez lire les options A et B des pages suivantes et procéder comme suit :

- a) Préparez le rapport provisoire de l'avocat du notaire et demande de fonds et téléversez-le sur la plateforme Assyst Immobilier ou retournez-nous le tout par **TÉLÉCOPIEUR** dans un délai de **deux à trois jours ouvrables** avant la date à laquelle les fonds sont demandés. Si nous ne recevons pas la demande dans les 24 heures précédant la date à laquelle les fonds sont demandés, le décaissement pourrait être retardé.
- b) Si la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale** exige que vous nous transmettiez la Vérification de l'identité remplie avant la date de décaissement, veuillez nous la transmettre en même temps que la demande de fonds. Si nous ne recevons pas les documents dans les cinq jours ouvrables précédant la date à laquelle les fonds sont demandés, le décaissement pourrait être retardé.
- c) Si l'**option B** est choisie, communiquez avec la compagnie d'assurance de titres au moins sept jours ouvrables avant la date à laquelle les fonds sont requis. Cette compagnie vous indiquera quels sont les renseignements et les documents requis.
- d) L'intérêt commencera à courir sur les fonds à partir de la date du décaissement. **Si le produit ne peut être décaissé dans un délai de quatre (4) jours ouvrables suivant la date prévue du décaissement, veuillez retourner le chèque ou les fonds par messagerie à la personne-ressource indiquée dans la Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale, faute de quoi votre cabinet sera tenu responsable de tous les intérêts et frais courus à compter de la date prévue du décaissement.**

Si le prêt avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire concerne un Programme ressource-toit CIBCMD incluant un prêt hypothécaire, les intérêts courus sur le prêt hypothécaire calculés à la date d'ajustement de l'intérêt seront débités du compte bancaire du client.
- e) Si la propriété doit être enregistrée aux termes d'un programme provincial de garantie des maisons neuves, les numéros d'adhésion du constructeur et de l'unité de logement doivent être obtenus avant le versement de la première avance, et une copie dûment remplie à laquelle est joint un certificat d'achèvement et de possession doit être soumise à nos bureaux avant le versement de l'avance finale. Si la propriété n'est pas située en Alberta, **NE SOUMETTEZ PAS** ces certificats, car nous nous appuyons sur votre certification. Si la propriété est située en Alberta, consultez le paragraphe 23 de l'Option A ci-dessous.
- f) Si la totalité ou une partie des fonds décaissés en vertu du prêt hypothécaire sera utilisée pour acheter la propriété donnée en garantie, téléversez sur la plateforme Assyst Immobilier ou envoyez par **TÉLÉCOPIEUR** dans un délai de 24 heures la formule remplie **Confirmation de décaissement des fonds** au numéro indiqué dans la Lettre d'instructions - **Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**.
- g) Si le prêt hypothécaire n'est pas de premier rang (comme il est indiqué dans notre lettre d'instructions), nous vous fournirons la Déclaration concernant les frais d'emprunt liée à l'entente de crédit garanti. Il vous incombe de prendre toutes les mesures nécessaires pour que l'entente de crédit garanti puisse bénéficier de l'exemption prévue à l'article 22 du Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur, notamment en remettant la présente Déclaration concernant les frais d'emprunt au débiteur hypothécaire à notre place, comme l'exige ce Règlement. Bien que la Déclaration concernant les frais d'emprunt puisse être jointe à l'acte de prêt hypothécaire initial, nous vous demandons de ne pas l'inclure dans les documents qui seront enregistrés au registre foncier afin de préserver la confidentialité des renseignements du débiteur hypothécaire.

Date d'expiration. La première avance ne peut être effectuée après la date à laquelle les fonds sont requis indiquée dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**, sauf si vous avez la confirmation d'une prorogation que nous avons accordée.

Rapport sur les titres

Dans les 30 jours suivant le décaissement du montant total du prêt, le **Rapport final du notaire ou de l'avocat et certificat de titre** sur notre Formule 10631F doit être rempli puis envoyé, avec tous les autres documents nécessaires à la clôture de la transaction, par l'intermédiaire de la plateforme Assyst Immobilier ou à l'adresse figurant dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**. En cas de retard dans l'envoi des derniers documents, vous devez nous aviser par écrit de la date prévue à laquelle nous les recevons.

Options

Pour tous les actes d'hypothèque signés par des débiteurs hypothécaires en vertu d'une procuration, pour toutes les transactions de vente privée, pour toutes les nouvelles constructions de copropriétés divisées ou de sections d'étage en copropriété et pour tous les prêts hypothécaires garantis par une propriété sur un terrain de location privée à Campbellton au Nouveau-Brunswick, nous exigeons une police d'assurance titres pour prêteur hypothécaire émise par une compagnie d'assurance titres approuvée par nous, et vous devez utiliser l'option B ci-dessous. Pour toutes les autres opérations, vous devez choisir l'option A ou l'option B, selon le cas.

Vous devez choisir l'option A ou B, selon le cas.

Option A

Il vous incombe de vous assurer de ce qui suit :

Instructions au notaire ou à l'avocat

1. Le débiteur hypothécaire dispose d'un titre valable et marchand sur les terrains et locaux hypothéqués décrits dans notre **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale** (la « propriété »), et le prêt hypothécaire est enregistré auprès du Bureau d'enregistrement ou du bureau d'enregistrement des titres approprié et il s'agit d'une hypothèque valide de premier ou second rang sur la propriété (tel que cela est indiqué dans notre Lettre d'instructions), sous réserve seulement des éléments approuvés par nous avant l'enregistrement du prêt hypothécaire.
2. L'acte hypothécaire est préparé sur la formule fournie par nous ou indiquée par nous, et l'Annexe appropriée est dûment remplie (le cas échéant) et fait partie des documents hypothécaires devant faire l'objet de l'enregistrement.
3. Si l'intérêt du débiteur hypothécaire à l'égard de la propriété est une tenure à bail, vous devez examiner attentivement le bail afin de vous assurer qu'il a un effet obligatoire entre le propriétaire et le locataire, qu'il est en règle et qu'il sera considéré comme une hypothèque de premier ou de deuxième rang par notre acte hypothécaire (tel que cela est indiqué dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**) et qu'il ne contient aucune clause inhabituelle. Avant l'enregistrement du présent prêt hypothécaire, nous exigeons le consentement du propriétaire vis-à-vis du prêt, ainsi qu'une garantie de jouissance paisible empêchant le propriétaire de résilier le bail sans nous fournir un préavis écrit adéquat et le droit de mettre en œuvre des mesures correctives en vertu du bail. Vous devez vous assurer que le propriétaire est un organisme gouvernemental ou une société ou agence d'État. Si l'intérêt du débiteur hypothécaire à l'égard de la propriété est une tenure à bail et que cela n'est pas indiqué dans notre **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**, ou si le propriétaire n'est pas un organisme gouvernemental ou une société ou agence d'État, vous devez nous consulter aux fins d'approbation en nous fournissant les détails du bail.
4. Les irrégularités dans la description juridique, les vices de titre, les réserves et restrictions, les empiètements, les charges et les servitudes (autres que les servitudes d'usage pour les services publics, à condition qu'aucune partie de la propriété ne soit touchée) doivent nous être transférés **ACCOMPAGNÉS DE VOTRE AVIS** quant à leurs conséquences sur la qualité marchande du titre. Il n'existe aucune saisie-exécution ou condamnation judiciaire affectant la propriété.
5. L'emplacement ou l'usage des immeubles et des bâtiments ou structures connexes ne contrevient pas aux restrictions, statuts ou règlements enregistrés d'une autorité compétente.
6. L'assurance incendie et la couverture supplémentaire, ainsi que les assurances contre tout autre risque figurant dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale** doivent être en vigueur. **NE NOUS SOUMETTEZ PAS** une copie de la police d'assurance incendie.
7. Toutes les autres garanties précisées dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**, notamment un privilège sur biens meubles ou une cession de bail, doivent être valides et lier les parties, et doivent avoir été enregistrées ou traitées afin de nous fournir, dans notre intérêt, toute la protection nécessaire. De plus, toutes les instructions spéciales et les responsabilités établies dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale** doivent être respectées.
8. Dans le cas d'une copropriété divise ou d'une section d'étage en copropriété, vous devez obtenir un certificat de préclusion conformément à la législation applicable à la copropriété. Toute aire de stationnement ou de rangement et autres espaces privés prévus pour utilisation avec l'unité visée doivent faire partie de notre garantie.
Le certificat doit indiquer ce qui suit :
 - a) Toutes les charges communes sont payées jusqu'à la date du décaissement.
 - b) Aucune cotisation spéciale n'est perçue ou impayée, et il n'y a aucune augmentation prévue des charges communes de l'unité.
 - c) L'association condominiale n'est partie d'aucune action en justice.
 - d) Aucune réparation majeure à la copropriété ou à la section d'étage en copropriété n'est en suspens.
 - e) L'assurance est en vigueur et nous protège contre les pertes.La propriété ou la section d'étage en copropriété doit être enregistrée. Veuillez noter que le certificat de préclusion ne doit pas être envoyé à la Banque CIBC, puisque c'est votre entière responsabilité de vous assurer qu'il est conforme à nos Instructions au notaire ou à l'avocat.
9. Si le débiteur hypothécaire est constitué en personne morale, celle-ci est valable et en vigueur, un certificat du statut constitutif de la personne morale a été obtenu, l'entreprise est incorporée avec plein pouvoir et autorisation de détenir la propriété, de l'hypothéquer et de négocier tout autre aspect s'y rapportant, et toute mesure à l'égard de la société a été prise pour autoriser l'emprunt du montant en capital portant intérêt conformément au document hypothécaire et pour autoriser la garantie hypothécaire.
10. Si la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale** indique qu'une garantie d'entreprise est requise, la caution d'entreprise est dûment constituée en personne morale et autorisée à garantir le présent prêt hypothécaire.
11. Si la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale** indique qu'une caution est requise, il faut vérifier si aucune saisie-exécution ou bref d'exécution en suspens n'existe contre la caution.
12. Notre priorité est conservée en ce qui concerne les privilèges éventuels.
13. Si une *loi sur le droit de la famille* (ou toute loi similaire portant un autre nom) est en vigueur dans la province où est située la propriété, toutes les exigences sont respectées, et nos intérêts sont protégés à tous les égards.
14. Vous devez suivre toutes les étapes qu'un notaire ou avocat attentif et prudent agissant au nom de son client suivrait, y compris, sans restriction :

Instructions au notaire ou à l'avocat

- a) nous aviser de tout fait important que vous connaissez qui pourrait avoir des répercussions sur notre décision d'octroyer le crédit assorti d'une garantie hypothécaire;
 - b) nous aviser de toute indexation importante de la valeur de la propriété sur une courte période ou du fait que le nom du vendeur figurant dans la convention d'achat et de vente ne correspond pas à celui du propriétaire enregistré au moment de la signature de cette convention;
 - c) s'il s'agit d'un achat :
 - i. revoir tous les documents relatifs à cette garantie accessoire ou garantie hypothécaire avec les débiteurs hypothécaires afin de vous assurer qu'il n'y a aucune différence entre l'information contenue dans les documents et celle figurant dans la convention d'achat-vente, y compris, sans y être limité, le prix d'achat;
 - ii. vous nous aviserez immédiatement si vous apprenez que tout crédit au bénéfice de l'acheteur s'appliquant au prix d'achat dans une transaction de cessions de droits provient d'une source autre que le paiement de fonds au moyen de votre compte de fiducie ou de sommes tenues dans un compte de fiducie d'un courtier immobilier agréé. Cette obligation de rendre compte comprend, sans y être limitée, les acomptes qui sont censés avoir été versés directement par l'acheteur au vendeur et les imputations ou crédits de nature inhabituelle au bénéfice de l'acheteur. Vous n'êtes pas tenu de rendre compte des rajustements habituels liés aux taxes et aux frais de copropriété, ou d'autres rajustements semblables.
15. Tous les emprunteurs et débiteurs hypothécaires qui NE REÇOIVENT PAS un avantage direct du produit de ce prêt hypothécaire obtiennent un avis juridique indépendant; s'il existe des emprunteurs n'étant pas des propriétaires inscrits de la propriété donnée en garantie, tous les propriétaires de ce bien doivent recevoir un tel avis.
16. Tous les débiteurs hypothécaires ou cautions d'un acte d'hypothèque enregistré électroniquement comprennent les répercussions du présent document et acceptent d'être liés par ledit document de la même façon qu'ils l'auraient été en y apposant leur signature.
17. Tous les débiteurs hypothécaires ou cautions (le cas échéant) accusent réception d'une copie de l'acte d'hypothèque et de l'annexe des dispositions supplémentaires qui régissent l'acte d'hypothèque et vous devez examiner ces documents avec les débiteurs hypothécaires et les cautions avant qu'ils n'y apposent leur signature.
18. Chaque débiteur hypothécaire reçoit une copie de tous les documents, tel qu'il est requis, et un accusé de réception signé de ces documents est obtenu.
19. Lorsque la propriété est une nouvelle construction et n'est pas reliée aux services municipaux, vous devez obtenir et examiner une copie satisfaisante du certificat de la fosse septique, de même que tout autre certificat requis par les organismes gouvernementaux compétents avant le décaissement des fonds; vous devez conserver ces documents pendant une période de 7 ans (un certificat de la fosse septique satisfaisant, ainsi que tout autre certificat requis par les organismes gouvernementaux compétents, sont exigés pour les constructions existantes seulement si vous êtes au courant de problèmes éventuels dans la fosse septique).
20. Lorsque la propriété n'est pas reliée aux services municipaux, vous devez obtenir, examiner et conserver jusqu'au décaissement des fonds les certificats suivants :
- a) un certificat satisfaisant provenant de l'autorité appropriée en matière de santé indiquant que l'eau de puits est propre à la consommation humaine; et
 - b) un certificat de sondeur de puits satisfaisant confirmant que le débit d'eau est suffisant si la propriété est neuve.
- Conservez une copie de ces certificats pendant la période de sept ans suivant la clôture de la transaction. Informez la Banque CIBC immédiatement si un problème survient quant à la qualité potable ou au débit de l'eau.
- Un certificat relatif au puits d'au plus trois mois est acceptable. Veuillez prendre note que la Banque CIBC ne sera aucunement responsable de vérifier le certificat relatif au puits et de donner son opinion sur ce certificat.
21. L'avocat ou le notaire doit se renseigner auprès des demandeurs pour savoir si des ventes ou d'autres transferts de propriété sont en cours pour la propriété visée. Si l'avocat ou le notaire apprend qu'une vente ou un autre transfert de propriété est en cours pour ladite propriété, il doit en aviser la Banque CIBC immédiatement et attendre de recevoir d'autres instructions avant de décaisser des fonds.
22. Si la propriété est située en Alberta et que l'Assurance Garantie habitation est requise en vertu de la New Home Buyer Protection Act, la couverture qui est conforme aux exigences de la loi est en place à la date de clôture de la transaction. Vous devez inclure une copie du certificat d'assurance avec le Rapport final de l'avocat ou du notaire.

Option B (option relative à l'assurance titres) - Utilisez cette option si les débiteurs hypothécaires signent l'acte d'hypothèque en vertu d'une procuration.

Si vous choisissez cette option, cela signifie que seuls les points 1, 4, 5, 11 et 18 de l'option A ne s'appliqueront pas. Nous n'accepterons qu'une assurance titres émise par une compagnie d'assurance de titres approuvée par nous avant l'enregistrement du prêt hypothécaire par vos soins. La police d'assurance-titres doit inclure un endossement pour un fonds à bail, le cas échéant. De plus, il vous incombe de

nous fournir le nom de la compagnie d'assurance de titres approuvée précédemment, ainsi que le numéro de l'attestation de l'assurance de titre du rapport final. Vous devez obtenir et suivre les directives de la compagnie d'assurance de titres à cet égard.

Il vous incombe de nous informer de tout élément non couvert par la police d'assurance-titres avant l'enregistrement du prêt hypothécaire, et d'obtenir nos directives à ce sujet. Vous devez vous assurer que le débiteur hypothécaire s'acquitte du paiement de la prime requise ou vous devez verser cette prime à la compagnie d'assurance de titres.

Instructions au notaire ou à l'avocat

Note : Il n'est pas nécessaire de fournir un plan d'arpentage si le rapport prêt-valeur est inférieur à 50 % et si la propriété est située dans un centre urbain et que l'habitation résidentielle existe depuis au moins un an. Si la propriété est une section d'étage en copropriété et qu'une police d'assurance titres doit être obtenue pour cette propriété, vous devez vérifier si le numéro de l'assurance titres est inclus dans le **Rapport final de l'avocat ou du notaire et certificat de titre** (Formule 10631F).

Pour l'option A et l'option B

VEUILLEZ NE PAS NOUS TRANSMETTRE les certificats du shérif, les confirmations écrites de zonage dans la province du Manitoba et les extraits de titres que vous obtenez. Nous comptons entièrement sur vous pour voir à ce que ces documents soient conformes à nos **Instructions au notaire ou à l'avocat** et à notre **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**.

Arpentage

Vous devez obtenir un plan d'arpentage ou un certificat de localisation ou rapport sur le bien immobilier de la propriété signé par un arpenteur qualifié et établissant les limites de la propriété (y compris tous les bâtiments et structures) dans son état actuel. En cas de changements apportés à la propriété depuis la date de l'arpentage, une déclaration de possession doit être fournie statuant que tout changement ou ajout effectué sur la propriété depuis la date de l'arpentage est conforme aux règlements administratifs municipaux.

L'arpentage doit indiquer ce qui suit :

1. La description juridique (c'est-à-dire le plan et le numéro de lot ou de concession, le cas échéant), les mesures et limites de la propriété, ainsi que toute anomalie entre la description juridique de la propriété et la propriété décrite dans le plan d'arpentage.
2. Tous les bâtiments et structures ou les fondations des bâtiments en construction, ainsi que leurs dimensions respectives et distances à partir des limites du terrain.
3. Les empiètements sur les terrains adjacents ou à partir de ces terrains, ainsi que l'emplacement de toutes les servitudes.
4. L'adresse municipale de la propriété, s'il y a un bâtiment existant.

VEUILLEZ NE PAS NOUS TRANSMETTRE le plan d'arpentage ou le certificat de localisation ou rapport sur le bien immobilier. Vous devez toutefois en conserver une copie dans vos dossiers pendant une période de 7 ans. Veuillez vous assurer que le débiteur hypothécaire est au courant de l'importance de la conservation du plan d'arpentage original.

Option relative à l'assurance titres : En cas de non-disponibilité du plan d'arpentage ou du certificat de localisation ou rapport sur le bien immobilier tel qu'il est décrit ci-dessus, nous accepterons une assurance titres émise par une compagnie d'assurance de titres approuvée par nous à l'avance. Veuillez consulter l'option B (option relative à l'assurance titres) pour obtenir de plus amples renseignements.

Taxes

Toutes les factures de taxes émises et impayées à la date de l'enregistrement du prêt hypothécaire doivent être réglées en totalité.

Assurance contre l'incendie et autres risques

Vous devez voir à ce qu'une assurance contre l'incendie et une couverture supplémentaire pour au moins la valeur complète soient en vigueur, à moins d'indications contraires, et à ce que la clause hypothécaire du Bureau d'assurance du Canada soit incluse dans la police et que la Banque Canadienne Impériale de Commerce soit désignée comme bénéficiaire de la police à titre de créancier hypothécaire de premier ou de deuxième rang (tel que cela est indiqué dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**). Nous ne pouvons accepter une clause hypothécaire, ou des modifications à la clause hypothécaire, qui nous fournirait une moins bonne protection que celle qui est fournie par la clause hypothécaire standard du Bureau d'assurance du Canada. À moins d'indications contraires dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**, veuillez informer la compagnie d'assurance que nous **NE DEMANDONS PAS** de copie de la police ou des renouvellements. Dans le cas des immeubles locatifs ou productifs de revenus, nous exigeons l'inclusion d'une protection contre la perte de revenus de location.

Toute perte devant être versée à la Banque Canadienne Impériale de Commerce doit être envoyée à l'adresse indiquée dans la **Lettre d'instructions - Prêt à la consommation avec garantie accessoire ou garantie hypothécaire générale**.

Frais

Les débiteurs hypothécaires devront assumer tous les frais relatifs au présent prêt, à moins d'indications contraires dans notre lettre d'engagement de prêt.