



Instructions à l'avocat ou au notaire

Prêt commercial avec garantie hypothécaire

AVIS DE CONSENTEMENT

Nous vous désignons pour agir au nom de la Banque Canadienne Impériale de Commerce dans la présente transaction, à condition que vous n'y ayez aucun intérêt personnel ou autre et que cela ne crée aucun conflit d'intérêts avec un tiers.

Préparation des Documents

Le prêt 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 dans notre Lettre d'instructions. Aucune autre adresse ne doit être utilisée à moins qu'elle ne soit autorisée par nous.

Les modifications, les suppressions ou les ajouts apportés aux formules hypothécaires nécessitent notre consentement préalable à l'exception d'indications contraires précisées dans notre Lettre d'instructions.

Veuillez noter qu'un projet de contrat de prêt hypothécaire n'est pas requis et ne sera pas vérifié. Nous comptons entièrement sur vous pour veiller à ce que les documents relatifs au prêt hypothécaire et aux autres garanties soient conformes à notre Lettre d'instructions et nos Instructions au notaire ou à l'avocat. Dans l'éventualité où les documents ne sont pas préparés conformément à ces instructions et que, par conséquent, nous subissons une perte, nous chercherons à être indemnisés par vous.

Décaissement de Fonds

S'il y a lieu, préparez notre formule Rapport provisoire et demande de fonds du notaire ou de l'avocat, et faites-nous la parvenir par télécopieur au numéro indiqué dans la Lettre d'instructions au moins deux jours ouvrables avant la date à laquelle les fonds sont requis. L'intérêt commencera à courir sur les fonds décaissés à compter de la date de décaissement. Si le produit ne peut être décaissé dans les trois (3) jours ouvrables suivant la date de décaissement prévue, retournez-nous le chèque ou les fonds. Si les fonds sont retournés après les trois (3) jours ouvrables suivant la date de décaissement prévue, vous serez tenu responsable des frais engagés, et tous les intérêts courus pourraient être facturés à votre cabinet d'avocats.

Responsabilités du Notaire ou de l'Avocat

Il vous incombe de vous assurer de ce qui suit :

1. Le débiteur hypothécaire détient un titre valable et négociable à l'égard des bâtiments et des terrains faisant l'objet du prêt hypothécaire décrits dans notre Lettre d'instructions (« la Propriété »), et l'acte de prêt hypothécaire est inscrit au bureau d'enregistrement ou de la publicité des droits approprié et constitue une hypothèque valable de premier ou de deuxième rang (tel que précisé dans notre Lettre d'instructions) sur la Propriété, sous réserve uniquement des éléments que nous aurons approuvés avant l'enregistrement ou l'inscription de l'acte de prêt hypothécaire.
2. Le prêt hypothécaire est préparé selon la formule que nous vous avons fournie ou indiquée, et l'annexe 1 appropriée est remplie (le cas échéant) et fait partie du document hypothécaire devant être enregistré ou inscrit. Au Manitoba, l'annexe 1 a été remplacée par des dispositions additionnelles (dettes en cours ou à venir) et des dispositions additionnelles (spécifiques). Veuillez vous assurer que les dispositions additionnelles appropriées ont été indiquées (s'il y a lieu) et ajoutées à la section appropriée du document hypothécaire devant être enregistré.
3. Vous nous avisez si la description cadastrale ou les dimensions diffèrent de celles indiquées dans notre Lettre d'instructions ou s'il y a des vices de titres, des réserves, des restrictions, des charges (autres que les charges que nous avons autorisées) et des servitudes (autres que les servitudes courantes liées aux services publics, à condition qu'aucune partie de l'immeuble sur la Propriété ne soit touchée), et vous nous faites part de votre opinion sur les conséquences qu'ils peuvent avoir sur la validité du titre et sur la valeur de la Propriété. Aucune exécution ni décision ne touchera la Propriété.
4. Si l'intérêt du débiteur hypothécaire dans la Propriété correspond à un immeuble donné à bail, vous devez examiner à fond le bail afin de vous assurer qu'il lie le propriétaire et le locataire, qu'il est en règle et qu'il servira de charge de premier ou de deuxième rang à l'égard de notre prêt hypothécaire (tel que précisé dans la Lettre d'instructions) et qu'il ne contient aucune stipulation inhabituelle. Toutes les modalités d'un bail en lien avec la location d'un terrain doivent être acceptables pour vous et pour nous, et une copie du bail doit nous être remise. De plus, avant l'enregistrement du prêt hypothécaire, nous demandons à obtenir le consentement du propriétaire relativement à notre prêt hypothécaire ainsi que la formule de garantie de jouissance paisible de la CIBC afin d'éviter que le propriétaire résilie le bail sans nous donner un préavis écrit adéquat et le droit de remédier à une omission en vertu du bail.
5. Toutes les lois et exigences sur les droits matrimoniaux ou le droit de la famille (ou toute loi similaire portant un autre nom) sont respectées, et nos intérêts sont protégés à tous les égards.
6. Les structures et les immeubles existants ou envisagés n'enfreignent pas les restrictions enregistrées, les lois provinciales, les règlements municipaux ou les règlements de toute autorité compétente, que ce soit en raison de leur emplacement, de l'usage actuel ou envisagé, de leurs services ou installations, de leur construction ou de leurs conditions, ou de tout autre motif.
7. Les servitudes, les empiètements, les réserves ou les restrictions n'affectent pas de manière appréciable la Propriété ni ne limitent son usage raisonnable aux fins prévues, et ces éléments, ainsi que toutes les charges antérieures, les infractions aux lois municipales et provinciales, aux règlements administratifs ou municipaux et toute autre question qui grève le titre, nous sont signalés, et vous nous faites part de votre opinion sur les conséquences qu'ils peuvent avoir sur la validité du titre et sur la valeur de la Propriété.
8. Si le débiteur hypothécaire est constitué en société, celle-ci est valable et en vigueur, un certificat du statut de la société est obtenu, l'entreprise est incorporée avec plein pouvoir et autorisation de détenir la propriété, de l'hypothéquer et de négocier tout aspect s'y rapportant, et toutes les mesures nécessaires à l'égard de la société ont été prises pour autoriser l'emprunt du montant en capital portant intérêt comme il est indiqué dans le document hypothécaire et pour autoriser la garantie hypothécaire.
9. Toute autre garantie (le cas échéant) indiquée dans la Lettre d'instructions (comme une hypothèque mobilière ou une cession de loyers) est valide et lie les parties, et a été enregistrée ou traitée de manière à nous fournir toute la protection nécessaire, et toutes les instructions spéciales et les conditions précisées dans la Lettre d'instructions ont été satisfaites et respectées.
10. Notre priorité est maintenue sur tout privilège et toute réclamation conformément au *Code civil du Québec*. Vous signalerez tout privilège enregistré à l'égard de la Propriété qui concerne la priorité de notre prêt hypothécaire.
11. L'assurance incendie contre tous les risques et couverture supplémentaire pour la pleine valeur de remplacement de la Propriété, au minimum, est émise et en vigueur, et que toutes les indemnités sont payables à nous à titre de créancier hypothécaire de premier ou de deuxième rang (tel que précisé dans la Lettre d'instructions). La police d'assurance doit inclure la clause relative aux

garanties hypothécaires, laquelle a été approuvée par le Bureau d'assurance du Canada, ou par nous. Informez l'assureur de nous aviser en cas d'annulation ou de non-renouvellement de l'assurance.

Le logo CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC.

12. Vous nous fournissez une confirmation écrite de la part de tous les créanciers hypothécaires de rang antérieur certifiant qu'il n'y a eu aucun défaut ni bris de dispositions en vertu de leur garantie, et que tous les paiements exigibles aux termes du prêt hypothécaire ont été effectués jusqu'à maintenant. Assurez-vous que le total des soldes impayés, y compris le montant en capital maximal de tout prêt hypothécaire renouvelable, n'excède pas le montant indiqué dans la Lettre d'instructions.
13. Un certificat de localisation démontrant la Propriété (y compris tous les immeubles et les structures) dans son état actuel et dûment signé par un arpenteur qualifié est obtenu. Le certificat de localisation doit indiquer ce qui suit :
 - a) la description cadastrale, les dimensions et les limites de la Propriété ainsi que toute différence entre la désignation cadastrale de la Propriété et la propriété décrite dans le certificat de localisation;
 - b) tous les immeubles et les structures ainsi que leurs dimensions et leurs distances respectives par rapport aux limites du terrain;
 - c) tout empiètement sur un terrain adjacent ou provenant de celui-ci et l'emplacement de toutes les servitudes; et
 - d) l'adresse municipale de la Propriété, s'il y a un immeuble existant.

Si le plan d'arpentage date de plus de 20 ans ou si des changements ont été apportés à la Propriété par la suite, nous avons besoin d'une déclaration de possession certifiant que tous les changements effectués depuis cette date respectent les règlements municipaux et la réglementation. Si le plan d'arpentage n'est pas disponible et qu'il est difficile d'en obtenir un nouveau, veuillez communiquer avec nous pour nous aviser des documents que vous pouvez utiliser au lieu d'un certificat de localisation, et pour nous faire part de votre opinion quant à leur acceptabilité.
14. Remettez une copie de tous les documents au débiteur hypothécaire.
15. Toutes les factures de taxes et de services publics sont entièrement payés à la date de l'enregistrement du prêt hypothécaire, et vous devez nous fournir une preuve de ces paiements.
16. S'il s'agit d'une copropriété divise, qu'une déclaration de copropriété a été dûment publiée et qu'elle est conforme aux lois et règlements en vigueur et que toute aire de stationnement et de rangement prévue pour utilisation avec l'unité concernée fait partie de notre garantie. Vous devez également obtenir et soumettre les documents suivants :
 - a) un certificat de préclusion, dans le format exigé par la loi applicable à la copropriété divise, attestant que :
 - i) les documents du paragraphe (c) ci-dessous sont en vigueur, non modifiés, et aucun changement n'est envisagé;
 - ii) aucune réunion n'est censée avoir lieu afin de considérer des modifications ou des améliorations importantes à apporter à la copropriété, ou d'examiner la cessation de l'administration de la Propriété par la loi applicable à la copropriété divise;
 - iii) aucune poursuite judiciaire n'est ni intentée ni en cours contre le syndicat de copropriété;
 - iv) toutes les charges communes sont payées jusqu'à la date du décaissement et aucune cotisation spéciale n'est perçue ou impayée et il n'y a aucune augmentation prévue des charges communes de l'unité;
 - v) le solde des fonds de réserve;
 - vi) à la suite de la Déclaration et des règlements administratifs, l'assurance est entrée en vigueur et nous protège contre toute perte ainsi que les détails de toute assurance; et
 - vii) les noms et les adresses des dirigeants et des administrateurs, et l'adresse de la société;
 - b) les états financiers les plus récents (ceux qui ont été vérifiés, si cela est possible);
 - c) la Déclaration, les règles et les règlements administratifs, l'entente de gestion et tout acte de fiducie; et
 - d) un certificat stipulant les détails de la couverture d'assurance.
17. Si une garantie d'entreprise est requise, la caution d'entreprise est dûment constituée et autorisée à garantir ce prêt hypothécaire.
18. S'il y a lieu, une recherche concernant les actes d'exécution est effectuée à l'égard de la caution et ne révèle aucun bref d'exécution.
19. Tout débiteur hypothécaire ou toute caution qui ne reçoit pas un avantage direct du produit de ce prêt hypothécaire obtient un avis juridique indépendant.

Rapport sur le Titre

Dans les 30 jours suivant l'inscription de l'acte de prêt hypothécaire, notre formule Rapport final du notaire ou de l'avocat et certificat de titre doit être remplie, puis acheminée (avec les pièces jointes indiquées à cet égard) à l'adresse qui est inscrite dans la Lettre d'instructions sous la rubrique « Rapport final ».

Frais

Vos honoraires et débours doivent être payés par le débiteur hypothécaire.