

Instructions au notaire ou à l'avocat Programme de marge de crédit pour un achat

Veillez lire attentivement les instructions, car des changements ont été apportés dans l'ensemble du document, notamment :

- **De nouvelles instructions ont été ajoutées concernant la nouvelle Assurance Garantie habitation de l'Alberta (au paragraphe 19).** Nous sommes heureux de désigner votre cabinet pour préparer et publier au nom de la Banque Canadienne Impériale de Commerce (la « Banque CIBC ») tous les documents juridiques conformément aux exigences décrites dans les présentes instructions et les instructions de FNF à l'intention du notaire ou de l'avocat (collectivement appelées « Instructions »).

Veillez noter ce qui suit :

La Banque CIBC a retenu les services de la Compagnie FNF Canada (« FNF ») pour gérer cette transaction. La Banque CIBC obtiendra également une police d'assurance titre prêt hypothécaire souscrite auprès de la Compagnie d'assurance titres Chicago par l'entremise de FNF et paiera la prime exigée directement à la compagnie d'assurance titres. Vous recevrez des instructions directement de FNF en ce qui concerne les exigences relatives à l'émission de la police.

Avis d'autorisation

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. Si vous devez nous informer d'une telle question, veuillez le faire en avisant FNF par écrit. 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 hypothécaire.

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'y a pas de tels financements. Si avant le décaissement des fonds aux termes de l'acte d'hypothèque 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 FNF, et les fonds ne pourront être décaissés qu'après réception d'instructions écrites de FNF. Si nous acceptons le financement accordé par le vendeur ou tout autre financement secondaire, à titre de condition du décaissement, 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.

Veillez acheminer toute demande et toute correspondance (y compris le Rapport final du notaire ou de l'avocat et certificat de titre et les documents à l'appui) à l'adresse suivante :

À l'attention de : Purchase Flow Through Team

FNF Canada Company

55 Superior Boulevard

Mississauga, ON L5T 2X9

Téléphone : 1 877-216-4468

Télécopieur : 1 888-821-0648

Préparation des documents :

Nous vous invitons à vous rendre à l'adresse <http://www.cmidocs.com> et à sélectionner l'option **Programme de marge de crédit pour un achat** pour obtenir nos instructions et nos formules applicables aux prêts hypothécaires dans le cas d'une opération d'achat.

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

L'adresse de service de tous les documents hypothécaires doit être celle du centre bancaire CIBC indiquée dans les instructions au notaire ou à l'avocat de FNF.

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

Toute modification ou radiation ou tout ajout aux formules hypothécaires ne sont pas permises.

Veillez noter qu'un projet d'accord 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. 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.

Signature du prêt hypothécaire pour le compte de la Banque CIBC

En vertu de la procuration limitée accessible à 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 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 www.cmidocs.com;
- vous assurer que la personne signe l'Engagement de confidentialité et de non-divulgaration accessible sur www.cmidocs.com avant de signer l'acte d'hypothèque et les documents connexes.

Instructions au notaire ou à l'avocat Programme de marge de crédit pour un achat

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.

Responsabilité du notaire ou de l'avocat

Il vous incombe de vous assurer de ce qui suit :

1. Nos Instructions et celles de FNF sont respectées et tous les renseignements demandés par FNF afin d'obtenir une police d'assurance titre prêt hypothécaire souscrite auprès de La Compagnie d'assurance titres Chicago sont fournis.
2. L'acte d'hypothèque est préparé à l'aide de la formule que nous ou FNF vous avons fournie ou indiquée, les dispositions s'y rapportant sont conformes à nos Instructions et l'annexe des dispositions supplémentaires appropriée est dûment remplie (le cas échéant) et fait partie du document hypothécaire devant être enregistré.
3. Si la propriété est une tenure à bail, vous devez en informer FNF immédiatement. Nous n'accepterons pas un financement hypothécaire sur une propriété à bail.
4. L'assurance contre l'incendie et la couverture supplémentaire, comme l'indique la page 3, ainsi que les assurances contre tout autre risque figurant dans nos Instructions doivent être en vigueur. **NE NOUS SOUMETTEZ PAS** une copie de la police d'assurance incendie.
5. Toute autre garantie indiquée dans nos Instructions, comme une hypothèque mobilière ou une cession/hypothèque de bail, doit être valide et doit lier les parties, et elle doit avoir été enregistrée ou traitée afin de nous fournir, dans notre intérêt, toute la protection nécessaire. De plus, toutes les conditions indiquées dans nos Instructions doivent être respectées.
6. Dans le cas d'une copropriété divise ou d'une section d'étage en copropriété, vous devez obtenir un certificat de préclusion ou, en Colombie-Britannique, un certificat émis en vertu de l'article 36 A (Section 36 A Certificate) conformément à la législation applicable à la copropriété. Toute aire de stationnement ou de rangement prévue pour utilisation avec l'unité visée doit faire partie de notre garantie.

Le certificat doit indiquer ce qui suit :

- Toutes les charges communes sont payées jusqu'à la date du décaissement.
- Aucune cotisation spéciale n'est perçue ou impayée, et il n'y a aucune augmentation prévue des charges communes de l'unité.
- L'association condominiale/syndicat des copropriétaires n'est partie d'aucune action en justice.
- Aucune réparation majeure à la copropriété ou à la section d'étage en copropriété n'est en suspens.
- L'assurance est en vigueur et nous protège contre les pertes.

Les fonds ne seront pas décaissés avant l'enregistrement de la déclaration de copropriété ou de la section d'étage en copropriété. Veuillez noter que le certificat de préclusion, ou le certificat émis en vertu de l'article 36 A (Section 36 A Certificate) en Colombie-Britannique, ne doit pas nous être envoyé puisque c'est votre entière responsabilité de vous assurer qu'il est conforme à nos Instructions.

7. Le certificat doit indiquer que, 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.
8. Notre priorité à l'égard de tous les décaissements est maintenue sur tout privilège/hypothèque légale et les retenues sur les avances sont effectuées par vous selon les montants et les périodes exigés en vertu de la Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction (ou toute loi similaire portant un autre nom).
9. 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.
10. **A :** 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 :
 - aviser FNF de tout fait important que vous connaissez qui pourrait avoir des répercussions sur notre décision d'octroyer le crédit assorti d'une garantie hypothécaire;
 - aviser FNF 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; et
 - **revoir tous les documents relatifs à cette 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.**
- B :** Vous aviserez immédiatement FNF 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 comptes 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.
11. Tous les débiteurs hypothécaires qui **NE REÇOIVENT PAS** un avantage direct du produit de ce prêt hypothécaire obtiennent un avis juridique indépendant.
12. Tous les débiteurs hypothécaires doivent signer le document d'attestation et d'Instructions (si l'acte d'hypothèque est enregistré électroniquement).
13. Tous les débiteurs hypothécaires 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.
14. L'acte d'hypothèque et tous les documents relatifs à la garantie hypothécaire doivent être signés en votre présence, et toutes les parties qui ont signé ces documents sont celles qu'elles prétendent être.
15. La propriété est acquise et le prêt hypothécaire est octroyé par les personnes nommées dans la lettre d'instructions de FNF. Veuillez immédiatement aviser FNF par écrit si ce n'est pas le cas, si les débiteurs hypothécaires signent l'acte d'hypothèque en vertu d'une procuration, ou si le débiteur hypothécaire est un fiduciaire ou une succession.

Instructions au notaire ou à l'avocat Programme de marge de crédit pour un achat

- 16 Tous les débiteurs hypothécaires ont l'occasion d'examiner une copie de l'acte d'hypothèque et d'en accuser réception avant de le signer;
- 17 Lorsque la propriété n'est pas reliée aux services municipaux, vous devez obtenir, examiner et conserver jusqu'au décaissement des fonds les certificats suivants :
- 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
 - 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 FNF 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.

- 18 Vous devez vous renseigner auprès des demandeurs pour savoir si des ventes ou d'autres transferts de propriété sont en cours pour la propriété visée. Si vous apprenez qu'une vente ou un autre transfert de propriété est en cours pour ladite propriété, vous devez en aviser FNF immédiatement et attendre de recevoir d'autres instructions avant de décaisser des fonds.
- 19 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.

Il vous incombe d'informer FNF par écrit, avant le décaissement des fonds, de toute question non couverte par la police d'assurance titre et d'obtenir des instructions de FNF à cet égard.

NE NOUS SOUMETTEZ PAS les certificats du shérif, les recherches concernant les actes d'exécution, le certificat de localisation, les confirmations écrites de zonage, les certificats attestant la qualité de l'eau, les certificats de statut / de copropriété, les certificats de garantie habitation, ni les extraits de titres que vous obtenez. Nous comptons entièrement sur vous pour voir à ce que ces documents soient conformes à nos Instructions.

La première avance ne peut être effectuée après la date de clôture indiquée dans la Lettre d'instructions de FNF, sauf si vous avez la confirmation d'une prorogation que nous avons accordée et qui vous a été transmise par FNF.

Décaissement des fonds et préparation des documents

Lorsque vous serez prêt pour le décaissement des fonds hypothécaires, veuillez procéder comme suit :

1. Préparez le rapport provisoire du notaire ou de l'avocat / la demande de fonds (Solicitor's Interim Report/Requisition for Funds) et retournez le tout par **TÉLÉCOPIEUR** à FNF dans un délai de trois (3) jours ouvrables avant la date à laquelle les fonds sont demandés. Si nous ne recevons pas la demande dans les deux (2) jours ouvrables précédant la date à laquelle les fonds sont demandés, le décaissement pourrait être retardé.
2. L'intérêt commencera à courir sur les fonds à partir de la date de l'avance. **Si le produit ne peut être décaissé dans un délai de trois jours ouvrables de la date prévue de l'avance, veuillez retourner le chèque ou les fonds à FNF par messagerie, faute de quoi votre cabinet sera tenu responsable de tous les intérêts et frais courus à compter de la date prévue de l'avance.**
3. 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 puisque nous nous appuyons sur votre certification. Si la propriété est située en Alberta, consultez le paragraphe 19.

Unité en copropriété

Dans le cas d'une copropriété ou d'une section d'étage en copropriété, vous devez conserver un certificat de préclusion ou de statut ou, en Colombie-Britannique, un certificat émis en vertu de l'article 36 A (Section 36 A Certificate) conformément à la législation applicable à la copropriété.

Le certificat doit indiquer ce qui suit :

1. Toutes les charges communes sont payées jusqu'à la date du décaissement.
2. Il n'y a aucune cotisation spéciale ni augmentation prévue des charges communes de l'unité.
3. L'association condominiale/le syndicat des copropriétaires n'est partie d'aucune action en justice ou vous avez avisé FNF par écrit d'une telle action et FNF vous a informé qu'elle était acceptable.
4. L'association condominiale/le syndicat des copropriétaires a un fonds de réserve suffisant.
5. Aucune réparation majeure à la copropriété n'est en suspens.
6. L'assurance est en vigueur et nous protège contre les pertes.

Les fonds ne seront pas décaissés avant l'enregistrement de la déclaration de copropriété ou de la section d'étage en copropriété. Veuillez noter que le certificat de préclusion, ou le certificat émis en vertu de l'article 36 A (Section 36 A Certificate) en Colombie-Britannique, ne doit pas nous être envoyé puisque c'est votre entière responsabilité de vous assurer qu'il est conforme à nos Instructions.

Taxes

Toutes les factures de taxes émises et impayées jusqu'à la date de l'avance doivent être réglées en totalité avant la clôture de la transaction.

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 de remplacement garantie 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 rang. 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 les Instructions spéciales, 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.

Instructions au notaire ou à l'avocat Programme de marge de crédit pour un achat**Rapport sur les titres**

1. Nous exigeons votre rapport provisoire du notaire ou de l'avocat / demande de fonds (Solicitor's Interim Report/Requisition for Funds), dûment signé, au mois trois (3) jours ouvrables avant la clôture de la transaction.
2. 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 doit être rempli puis envoyé, avec tous les autres documents nécessaires à la clôture de la transaction, à FNF dont l'adresse figure à la page 1. Dans le cas d'un retard des documents définitifs, vous devez informer FNF par écrit de la date à laquelle nous devrions les recevoir.

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.