



INSTRUCTIONS À L'AVOCAT

À : **<Nom et coordonnées de l'avocat>**

Date du déboursement : **<Date de clôture>**

Créancier : Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »)

Acheteur(s) : <Nom(s) du(des) débiteur(s) hypothécaire(s)> (individuellement ou collectivement, l'« Acheteur »)

Caution(s) : <Nom(s) du(des) caution(s)>

N° du prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds : <Numéro du prêt hypothécaire>

Créancier hypothécaire assuré de premier rang : <Nom du Créancier hypothécaire> (le « Prêteur assuré de premier rang »)

Adresse de la propriété : <Adresse de la propriété> (la « Propriété »)

N° de référence de FNF : <N° de réf. FNF>

La SCHL, en sa qualité d'administratrice du programme de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, a accepté de fournir un prêt hypothécaire de deuxième rang (le « **Prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds** ») à l'Acheteur et, à la demande de l'Acheteur, nous sommes heureux de vous demander d'agir en notre nom. L'Acheteur est responsable de tous les frais juridiques.

Agir pour la SCHL

Nous avons retenu les services de votre cabinet pour que vous agissiez en notre nom lors de cette transaction, notamment en ce qui a trait à la préparation et l'enregistrement/la publication d'une hypothèque immobilière de deuxième rang sur la Propriété (l'« **Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds** »). Nous acceptons que vous agissiez également au nom du Prêteur assuré de premier rang en ce qui concerne son hypothèque immobilière sur la Propriété (l'« **Hypothèque assurée de premier rang** ») et, s'il y a lieu, au nom de l'Acheteur pour l'acquisition du titre de la Propriété et la quittance de toutes autres charges antérieures inscrites sur le titre de la Propriété. Nous n'accepterons pas que vous agissiez au nom d'une partie autre que nous, le Prêteur assuré de premier rang et l'Acheteur. Le cas échéant, il est possible d'avoir deux avocats du même cabinet qui agissent pour l'Acheteur et le vendeur. Si vous acceptez d'agir au nom de l'Acheteur et du Prêteur assuré de premier rang et qu'un conflit devait survenir, vous devrez obtenir notre consentement pour agir en notre nom.

Ce qui suit ne s'applique pas aux transactions immobilières de la Colombie-Britannique qui ne sont pas admissibles à un simple acte de transfert, dans ces cas, vous n'avez pas l'autorisation d'agir en notre nom et en celui de l'Acheteur.

Vous êtes tenu de divulguer tout problème qui pourrait être important pour nous ou pour l'Acheteur et d'expliquer les implications juridiques de ce problème à toutes les parties qui pourraient être affectées par ces derniers. Nous comprenons également que toute l'information reçue concernant ce dossier de notre part ou de la part de l'Acheteur ne peut pas, en aucune circonstance, être considérée comme confidentielle dans la mesure où l'autre partie est concernée. Dans le cadre de l'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds, si vous agissez pour nous et pour l'Acheteur, vous ne pourrez pas agir pour aucune de ces parties par la suite s'il survenait une forclusion ou toute autre procédure de recouvrement pouvant découler de cette transaction.

L'Acheteur est responsable de tous les frais encourus en ce qui concerne l'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds, y compris les frais, les frais de déboursement et de publication/enregistrement, que l'Incitatif (tel que défini dans la Convention de prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds et déclaration du coût d'emprunt) soit avancé ou non.

Responsabilité de l'avocat

Vous êtes le seul responsable de :

- a) Identification : Confirmer l'identité de l'Acheteur et des cautions conformément aux directives de votre association professionnelle provinciale ou territoriale ainsi qu'aux exigences de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement du terrorisme* (Canada) et ses règlements (telle que modifiée de temps à autre);
- b) Activité suspecte ou frauduleuse : Signaler toute activité suspecte ou frauduleuse dès que vous en prenez connaissance et nous informer de tout fait important qui est porté à votre connaissance et qui est susceptible d'influencer notre décision de fournir l'Incitatif, y compris, notamment, l'Acheteur n'est pas l'acheteur d'une première propriété en conformité avec les critères d'admissibilité énoncés dans la trousse d'information ou de toute autre circonstance que vous signalez au Prêteur assuré de premier rang; et
- c) Préparation de la documentation : La préparation complète et exacte de tous les documents mentionnés dans la présente ou requis en relation avec l'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds. Nous ne réviserons aucune documentation avant l'avance de l'Incitatif. Les documents qui vous ont été fournis par la SCHL, par l'intermédiaire de FNF Canada Company (« FNF ») ou du Prêteur assuré de premier rang, ne doivent pas être modifiés ou révisés sans notre consentement écrit préalable.

Révision de la convention d'achat et de vente, des résultats de la recherche sur les titres et de la Convention de prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds et déclaration de coût d'emprunt (s'il y a lieu)

Procédez à la recherche sur les titres et à toutes les recherches accessoires, selon les exigences du Prêteur assuré de premier rang en ce qui concerne l'Hypothèque assurée de premier rang et réviser la convention d'achat et de vente et avisez FNF de ce qui suit :

- il manque des Annexes ou des amendements à la convention d'achat et de vente;
- l'achat ne sera pas clôturé selon la convention d'achat et de vente ou des modifications importantes ont été apportées à la convention d'achat et de vente;
- le ou les vendeurs inscrits à la convention d'achat et de vente ne sont pas les mêmes que ceux inscrits au titre actuel;
- il y a une différence entre l'information enregistrée/publiée relative aux titres, les présentes instructions et la convention d'achat et de vente, y compris, notamment, le prix d'achat; ou
- la valeur de la Propriété a augmenté de façon significative sur une courte période selon vos recherches au registre foncier.

Veillez noter que l'obtention d'une assurance titres ou d'un avis juridique sur le titre n'est pas obligatoire pour l'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds.

Procuration

Sous réserve de l'accord du Prêteur assuré de premier rang, l'Acheteur ne doit pas signer de documents, y compris les documents hypothécaires, par procuration.

Exigences quant au droit de la famille/douaire de la propriété familiale

Toutes les exigences concernant la législation sur le droit de la famille ou sur le douaire de la propriété familiale, y compris le consentement de l'époux n'étant pas inscrit au titre de propriété, doivent être respectées et ce statut ne doit en aucun cas affecter la validité de l'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds.

Conditions du juriste et liste de vérification des documents :

<p>Veillez vous assurer que toutes les conditions et tous les documents mentionnés aux présentes instructions sont correctement notés et remis à FNF, s'il y a lieu, et que vous êtes en mesure d'en confirmer la conformité au moins trois (3) jours avant le déboursement afin de permettre au prêteur d'effectuer sa révision.</p>	
<p>Conditions du juriste devant être satisfaites avant le déboursement. Veuillez garder une copie pour vos dossiers.</p>	
1.	Trousse d'information signée par l'Acheteur.
2.	Réception et examen d'une note de couverture/d'un certificat d'assurance indiquant la couverture d'assurance d'habitation adéquate, laquelle note de couverture/lequel certificat d'assurance doit inclure la clause hypothécaire standard du Bureau d'assurance du Canada et indiquer la SCHL, 700, Chemin Montréal, Ottawa, ON K1P 0P7, à titre de deuxième bénéficiaire. Veuillez informer FNF de tout problème avec la note de couverture/le certificat d'assurance avant de déboursier.
3.	Si la Propriété est une propriété nouvellement construite, s'il y a lieu, une copie du certificat d'occupation, ou d'un autre équivalent provincial/territorial, émis par le gouvernement local ou le département de la construction, selon le cas, confirmant que la Propriété est conforme aux codes du bâtiment applicables et aux autres lois applicables et qu'elle est dans une condition acceptable pour être occupée.
<p>Les documents requis devant être envoyés à FNF avant le déboursement.</p>	
1.	Déclaration assermentée signée par l'Acheteur confirmant son statut d'acheteur de première propriété; les revenus admissibles totaux de l'Acheteur; que l'Acheteur n'a pas reçu un Incitatif auparavant; et que la Propriété sera utilisée par l'Acheteur comme lieu de résidence principale. Le formulaire de déclaration assermentée est disponible auprès de FNF.
2.	Convention de subordination. Si l'Hypothèque assurée de premier rang est une hypothèque ou une charge collatérale garantissant un montant qui n'est pas assuré par un assureur hypothécaire, le Prêteur assuré de premier rang doit conclure une convention de subordination globale (pour tout ce qui concerne le programme) ou transactionnelle. L'avocat doit communiquer directement avec FNF pour être informé si une convention de subordination transactionnelle est requise pour cette transaction ou si une convention de subordination globale (de niveau programme) a déjà été signée par le Prêteur assuré de premier rang.
3.	Convention de prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds et déclaration du coût d'emprunt (la « Convention ») signée par l'Acheteur et par la SCHL. La Convention vous sera transmise par FNF avec la présente lettre d'instructions et tous les autres documents connexes. Dans un premier temps, vous devrez transmettre une copie de la Convention à l'Acheteur dès que possible, mais au plus tard quarante-huit (48) heures avant la signature de la Convention.
4.	<p>Demande d'information sur la Propriété dûment remplie :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le portail Connect est la meilleure façon de communiquer directement avec FNF, tout en consultant le statut de vos transactions. Vous pouvez numériser et téléverser les documents et vous pouvez communiquer directement avec FNF pour toute question concernant votre transaction. <ol style="list-style-type: none"> a. Afin de créer un profil sur le portail Connect, veuillez contacter l'équipe de soutien technique de FNF au: 1 (866) 826-7112 (lundi - vendredi, de 8:00 00 à 20:00, heure de l'Est). 2. Télécopieur: Si vous préférez soumettre vos documents par télécopieur, au numéro mentionné ci-dessus, veuillez utiliser la page couverture de FNF fournie afin de vous assurer de la réception de votre envoi. 3. Courriel: pour anglais - FTHBI@fnf.ca et pour français - IAPP@fnf.ca <p>Note: Le moyen le plus sécuritaire de transmettre vos documents signés est le FNF portail Connect.</p>

INSTRUCTIONS POUR L'ENREGISTREMENT/ LA PUBLICATION DE L'HYPOTHÈQUE

Sans égard aux documents reçus du prêteur, nous vous demandons par la présente d'enregistrer/de publier l'hypothèque tel indiqué ci-dessous :	
CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE :	Société canadienne d'hypothèques et de logement
ADRESSE POUR SIGNIFICATION :	700, Chemin Montréal, Ottawa (Ontario) K1P 0P7
DÉBITEURS HYPOTHÉCAIRES :	<Nom(s) du(des) débiteur(s) hypothécaire(s)>
GARANTS/COVENANTS :	<Noms des cautions>
TYPE D'HYPOTHÈQUE :	<Produit hypothécaire>
RANG DE L'HYPOTHÈQUE :	<Rang de l'hypothèque>
ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ :	<Adresse de la propriété>
Informations sur l'hypothèque; doit être enregistrée/publiée aux montants et aux dates inscrits ci-dessous :	
DATE DE CLÔTURE/DE L'AVANCE :	<Date de clôture>
CAPITAL :	<Montant enregistré/publié> \$
TAUX D'INTÉRÊT :	Voir l'annexe
PÉRIODE DE CALCUL :	LAISSER EN BLANC
DATE D'AJUSTEMENT DES INTÉRÊTS :	LAISSER EN BLANC
PÉRIODE ET DATE DE VERSEMENT :	LAISSER EN BLANC
DATE DU PREMIER VERSEMENT :	LAISSER EN BLANC
DATE DU DERNIER VERSEMENT :	LAISSER EN BLANC
DATE DU SOLDE DÛ :	SUR DEMANDE
LIEU DU PAIEMENT :	Adresse postale à l'élément 4
MODALITÉS HYPOTHÉCAIRES STANDARD :	[Non applicable]
ANNEXE :	[Note à l'avocat, veuillez joindre les Modalités du Prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds aux présentes instructions à l'avocat en tant qu'annexe du prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds.]

RÉPARTITION DE L'AVANCE HYPOTHÉCAIRE

MONTANT TOTAL DU PRÊT	<Montant de l'hypothèque>	\$
TRANSFERT À L'AVOCAT	<Montant financé par FNF>	\$

NOTE : En cas de retard dans la clôture de la transaction relative au Prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds, FNF doit en être informée immédiatement. Si la clôture est retardée de 2 jours ouvrables au-delà de la date de clôture initiale, les fonds doivent être retournés à FNF, à moins d'instructions contraires de la part de FNF. Les fonds avancés dans le cadre du Prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds ne seront libérés que s'ils le sont en même temps que les fonds avancés dans le cadre du prêt hypothécaire du Prêteur assuré de premier rang (le « Prêt assuré de premier rang ») après que vous ayez reçu confirmation du Prêteur assuré de premier rang que les conditions de l'Hypothèque assurée de premier rang ont été respectées et que les fonds du Prêt assuré de premier rang ont été autorisés à être libérés. L'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds doit être enregistrée/publiée en même temps que l'Hypothèque assurée de premier rang. Si l'Hypothèque assurée de premier rang n'est pas enregistrée/publiée pour quelque raison, l'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds ne doit pas être enregistrée/publiée.

L'avance de fonds vous est faite **EN VERTU D'UN ACTE SOUS CONDITION STRICTE** que ces fonds ne seront pas avancés, à moins que le prix d'achat inscrit dans l'affidavit du transfert des biens réels (connus comme étant le Certificat de valeur au Nouveau-Brunswick, l'acte de transfert ou l'affidavit de valeur à Terre-Neuve-et-Labrador) et dans l'état des rajustements est le prix indiqué dans la convention d'achat et de vente qui nous a été remise au moment de la demande de Prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds à l'appui du montant du prêt demandé.

Avances progressives pour nouvelle construction

Dans les cas des nouvelles constructions, les fonds avancés dans le cadre du Prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds seront libérés en même temps que le dernier prélèvement des fonds avancés au titre du Prêt assuré de premier rang, à condition qu'il soit déterminé que la construction de la maison est achevée ou achevée en grande partie, conformément aux exigences applicables du Prêteur assuré de premier rang et de son assureur hypothécaire et à toutes les lois applicables.

Établissement du rapport final

Tous les documents du rapport final énumérés ci-dessous sont exigés dans les 30 jours suivant la clôture/l'avance de fonds :

Veillez svp retourner les documents suivants à FNF par télécopieur au 1 (289) 562-2485 ou par courriel à FTHBI@fnf.ca ou via <https://lawyerconnect.fnf.ca>:

- le Rapport final de l'avocat; et
- une copie de l'Hypothèque relative au prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds enregistrée/publiée ou un document équivalent.

Si vous êtes dans l'impossibilité de respecter nos exigences ou celles de FNF, ne traitez pas cette transaction et communiquez avec FNF immédiatement.

Meilleures salutations,

Société canadienne d'hypothèques et de logement, à titre d'administrateur du programme