



**INSTRUCTIONS SUPPLEMENTAIRES À L'INTENTION DE L'AVOCAT
HYPOTHÈQUES SUR LES PROPRIÉTÉS LOUÉES À BAIL DANS DES TERRES
INDIENNES**

(ensemble des provinces et territoires sauf le Québec)
Hypothèques résidentielles

Les présentes instructions s'appliquent aux hypothèques sur les propriétés louées à bail dans des terres indiennes et complètent les instructions types du créancier hypothécaire à l'intention de l'avocat. Aux fins des présentes instructions supplémentaires, « terres indiennes » s'entend des terres situées dans une réserve au sens de la *Loi sur les Indiens*, L.R. 1985, ch. I-5, tel que modifiée, des terres pour lesquelles un code foncier a été adopté en vertu de la *Loi sur la gestion des terres des premières nations*, S.C. 1999 ch. 4, tel que modifiée, et des terres des Premières nations autonomes.

Veillez agir pour le compte du créancier hypothécaire dans cette affaire, afin que l'hypothèque soit préparée conformément aux présentes instructions, aux instructions types du créancier hypothécaire à l'intention de l'avocat et à l'Approbation d'hypothèque et déclaration du coût de l'emprunt. Vous êtes seul responsable de vérifier l'exactitude et la validité de tous les documents afin qu'ils soient préparés et inscrits comme l'exige la loi, notamment pour confirmer l'identité du ou des débiteurs hypothécaires et du ou des garants et faire l'examen de titre et toutes les recherches sur la propriété des terres indiennes ; aucun droit ou autre créance ne doit prendre rang avant l'hypothèque ou ne doit autrement diminuer sa validité.

Le créancier hypothécaire n'examinera ni n'approuvera les documents préliminaires ou définitifs. Si les documents ne sont pas préparés conformément aux présentes instructions supplémentaires et aux instructions types du créancier hypothécaire à l'intention de l'avocat, ou si l'hypothèque n'est pas une hypothèque de premier rang et que le créancier hypothécaire en subit alors un préjudice, ce dernier exercera ses recours contre vous.

1. HYPOTHÈQUE SUR PROPRIÉTÉ LOUÉE À BAIL

Comme la maison est située dans des terres indiennes, le ou les emprunteur(s) accorderont une hypothèque sur la propriété louée à bail. Les hypothèques du créancier hypothécaire contiennent des stipulations sur la tenure à bail. Demandez une copie du bail pour l'examiner et confirmer (i) qu'il respecte toutes les lois applicables, notamment sur la location immobilière et (ii) que la durée restante du bail dépasse la période d'amortissement de l'hypothèque d'une période d'au moins 5 ans. Vous devez aussi informer le créancier hypothécaire du montant des loyers. Demandez tous les consentements nécessaires du propriétaire et qu'il atteste que le bail est en règle.

Si l'emprunteur est le locataire en vertu d'un bail de sous-location, les renvois au « bail » et au « propriétaire » aux présentes instructions incluent, respectivement, le bail de sous-location et le locateur en vertu du bail de sous-location.

Examinez les conditions du bail foncier et tous les baux de sous-location pour assurer ce qui suit :

- (i) le bail subsiste et n'est pas nul pour cause d'incertitude ;
- (ii) l'intérêt de l'emprunteur dans le bail peut être hypothéqué ;
- (iii) la durée du bail, sans tenir compte d'une période de renouvellement, est supérieure à la période d'amortissement de l'hypothèque à raison d'au moins cinq ans ;
- (iv) le loyer est intégralement payé d'avance ou, s'il ne l'est pas, informez-nous du montant des paiements de loyer dans votre Rapport sur les titres de propriété. Vous devez aussi préciser si les paiements de loyer sont acquittés ;
- (v) il n'existe pas de restrictions relatives à l'usage ou d'exigences relatives à la résidence interdisant à l'emprunteur d'utiliser les locaux comme il l'entend ;
- (vi) le bail ne prévoit pas de circonstances extraordinaires en vertu desquelles il peut être résilié.

Veillez à ce que le créancier hypothécaire obtienne les engagements ou les garanties ci-après de la part du propriétaire, soit en vertu du bail, soit en vertu d'une convention tripartite signée par le propriétaire, le locataire (emprunteur) et le créancier hypothécaire :

- (i) le consentement du propriétaire et du ministre des Affaires indiennes ou de la bande ou du conseil de bande à l'hypothèque du bail, selon le cas, y compris une déclaration qu'en cas de défaut aux termes de l'hypothèque, il ou elle autorisera une cession du bail de sous-location et l'exécution de l'hypothèque, conformément à ses conditions ;
- (ii) le bail n'a pas été modifié ou, s'il l'a été, les conditions de la modification ;
- (iii) le loyer et les autres frais payables sont acquittés et il n'y a pas de défaut en vertu du bail ;

- (iv) l'engagement du propriétaire de ne pas accepter de renonciation au bail ou des modifications qui touchent l'intérêt du créancier hypothécaire sans son consentement ;
- (v) le droit du créancier hypothécaire d'être avisé en cas de défaut et d'y remédier ;
- (vi) le droit du créancier hypothécaire d'être avisé en cas d'arbitrage en vertu du bail et de participer à celui-ci ;
- (vii) le droit du créancier hypothécaire d'aliéner le droit de tenure à bail à la réalisation (avec le consentement du propriétaire ou du ministre des Affaires indiennes ou de la bande ou du conseil de bande, selon le cas, qui ne saurait être refusé sans motif valable) ;
- (viii) toute autre stipulation que vous estimez nécessaire.

Si une des conditions qui précèdent n'est pas incluse dans le bail ou dans la convention tripartite ou si le bail ou la convention tripartite comporte des conditions supplémentaires de nature préjudiciable pour l'intérêt du créancier hypothécaire, vous devriez informer le créancier hypothécaire des conséquences juridiques et obtenir son approbation.

Veillez obtenir toutes les autorisations nécessaires pour que le créancier hypothécaire ait bien accès à la propriété hypothéquée.

Propriété hypothéquée située en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, en Ontario ou au Nouveau-Brunswick :

Les conditions hypothécaires types présentées par la Banque Royale du Canada sont disponibles à l'adresse suivante : www.rbcbanqueroval.com/formulesjuridiques. Veillez utiliser les conditions hypothécaires types (Standard Mortgage Terms) de la province dans laquelle la propriété hypothéquée est située. Ces conditions hypothécaires types doivent être utilisées, même si le créancier hypothécaire est la Société Trust Royal du Canada ou la Compagnie Trust Royal et même si vous concluez qu'il n'est pas nécessaire d'enregistrer l'hypothèque au régime provincial d'enregistrement des titres fonciers. Vous devez télécharger les conditions hypothécaires types qui s'appliquent, les préparer dans un format acceptable pour l'enregistrement, les enregistrer et les transmettre aux emprunteurs et aux garants. Pour vous aider à sélectionner les bonnes conditions hypothécaires types, reportez-vous aux instructions types du créancier hypothécaire à l'intention de l'avocat afin de déterminer si le taux d'intérêt de l'hypothèque est fixe, variable ou à Taux plafonné^{mc}. Veillez aussi vous reporter aux instructions types du créancier hypothécaire à l'intention de l'avocat pour les conditions qui s'appliquent à l'hypothèque.

Vous devez préparer une page couverture qui accompagnera les conditions types de l'acte de charge qui s'appliquent. Si l'hypothèque qui comprend la page couverture et des conditions types de l'acte de charge en annexe n'est pas dans une forme acceptable pour le registre, veuillez adapter les conditions types de l'acte de charge en vue de l'enregistrement.

Propriété hypothéquée située au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut, en Saskatchewan, à Terre-Neuve-et-Labrador et à l'Île-du-Prince-Édouard :

Les formules hypothécaires du créancier hypothécaire sont disponibles à l'adresse suivante : www.rbcbanqueroval.com/formulesjuridiques. Vous devez télécharger l'hypothèque qui s'applique, la remplir dans un format accepté pour l'enregistrement au registre approprié, l'enregistrer et la transmettre aux emprunteurs et aux garants. Pour choisir la bonne hypothèque, reportez-vous aux instructions types du créancier hypothécaire à l'intention de l'avocat afin de déterminer si le taux d'intérêt de l'hypothèque est fixe, variable ou à Taux plafonné^{mc}. Veillez aussi vous reporter aux instructions types du créancier hypothécaire à l'intention de l'avocat pour les conditions qui s'appliquent à l'hypothèque.

2. CONDITIONS HYPOTHÉCAIRES SUPPLÉMENTAIRES OU MODIFIÉES :

Il n'est pas permis d'apporter des ajouts ou des modifications à l'hypothèque que vous trouverez dans la section réservée aux formules juridiques du site du créancier hypothécaire, sauf comme le créancier hypothécaire l'autorise expressément.

Les ajouts ou modifications qui suivent sont expressément autorisées par le créancier hypothécaire :

- (a) Si l'hypothèque renvoie à une formule prescrite par les lois ou règlements provinciaux sur les titres fonciers ou les registres fonciers, ces renvois peuvent être supprimés, à condition que vous soyez convaincu que le renvoi à cette formule n'est pas exigé.
- (b) Veillez insérer une description de la tenure et du mode d'acquisition par l'emprunteur, y compris un renvoi au bail principal et au bail de sous-location, le cas échéant.
- (c) Les stipulations de charge et de tenure à bail devraient être adaptées, au besoin, pour que l'hypothèque grève effectivement l'intérêt de tenure à bail du débiteur hypothécaire et renvoyer à un bail principal et au bail de sous-location, le cas échéant.
- (d) Pour les propriétés en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, en Ontario et au Nouveau-Brunswick – adaptation des conditions types de l'acte de charge tel que décrite à l'article 1 qui précède.

3. ASSURANCE-TITRES

Le créancier hypothécaire exige une police d'assurance-titres le nommant à titre d'assuré délivrée par une compagnie d'assurance approuvée par lui pour fournir une assurance-titres au lieu d'un arpentage et l'avis d'un avocat. Actuellement, le seul assureur approuvé par le créancier hypothécaire en ce qui concerne des terres indiennes est la Compagnie d'assurance FCT ltée (exploitée sous le nom First Canadian Title). L'emprunteur doit acquitter les frais de l'assurance-titres.

4. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

- (a) Les seules charges autorisées sont le bail et le bail de sous-location.
- (b) Une copie de l'hypothèque (y compris les conditions hypothécaires types, le cas échéant) est aussi remise à chaque garant, le cas échéant. En Colombie-Britannique, veillez à ce que chaque garant signe la formule intitulée « Guarantor's Indemnity and Acknowledgement » (formule 3963) et qu'un sceau en relief soit apposé à chaque ligne de signature avant qu'il ne signe. Vous êtes expressément autorisé à modifier la formule 3963, au besoin, pour bien désigner l'hypothèque. La formule du créancier hypothécaire intitulée « Guarantor's Indemnity and Acknowledgement » est disponible à l'adresse suivante : www.rbcbanqueroyle.com/formulesjuridiques