



INSTRUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES HYPOTHÈQUES DE CONSTRUCTEUR OU SUR CONSTRUCTION

**S'appliquent à toutes les hypothèques résidentielles ou subsidiaires au
Nouveau-Brunswick et au Québec**

Les Instructions particulières indiqueront s'il s'agit d'une hypothèque sur construction ou de constructeur et si cette hypothèque comporte des avances progressives. S'il s'agit d'une hypothèque sur construction ou de constructeur comportant des avances progressives, ou si les conditions spéciales dans les Instructions particulières indiquent que vous devez faire une retenue de garantie, effectuez, au moment de chacune des avances, toutes les recherches que vous jugez nécessaires ou pertinentes pour fournir au créancier hypothécaire un avis juridique selon lequel l'hypothèque constitue, ou continue de constituer, une hypothèque de premier rang sur les terrains hypothéqués, garantissant le prêt jusqu'à concurrence des fonds avancés.

Dans le cas des transactions d'achat d'une maison nouvellement construite, il faut obtenir un certificat de garantie de maison neuve qui respecte la loi provinciale et atteste de l'achèvement de la construction, si ce certificat est offert dans votre province ou territoire.

Pour la première avance, demandez à votre ou à vos clients de communiquer avec vous à propos de la date où les fonds sont exigés. Vous devez ensuite soumettre votre demande de fonds hypothécaires (formule 53328). La plupart des documents mentionnés dans les présentes instructions sont accessibles et peuvent être téléchargés à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques. **Note** : Pour les mandats électroniques transmis au moyen d'Assyst Immobilier (la « Plateforme ») : a) Les Instructions générales continuent de s'appliquer au présent mandat. Nous attirons aussi votre attention sur les Instructions pour les mandats électroniques transmis au moyen de la Plateforme qui figurent à la page 2 et suivantes des Instructions générales ; b) tous les documents exigés sont disponibles sur la Plateforme. Autrement dit, vous ne devriez pas télécharger les documents à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques.

S'il s'agit d'une hypothèque assurée, le montant de la prime et toutes les taxes applicables seront déduits de la première avance. Veuillez vous assurer que votre client est bien au courant de ce fait puisqu'il a une incidence sur le produit net accessible à votre client.

Avant que la première avance ne puisse être faite, nous devons obtenir un certificat d'avancement des travaux pour avances progressives, à notre satisfaction, d'un inspecteur/évaluateur qualifié et vous devez soumettre une demande de fonds hypothécaires (formule 53328). Demandez à votre client de communiquer avec le créancier hypothécaire pour organiser l'inspection/évaluation. Nous n'exigeons pas de certificat d'avancement des travaux pour avances progressives si la première avance sert à l'achat du terrain hypothéqué ou si elle constitue un prêt sur la valeur nette du terrain hypothéqué. Nos Instructions particulières indiqueront si la première avance s'applique à l'une de ces fins.

Pour chaque inspection des travaux en cours, informez votre ou vos clients de la nécessité de communiquer avec leur agent des services bancaires personnels, leur conseiller en prêts hypothécaires ou leur directeur de comptes d'entreprises ou de comptes commerciaux pour toutes avances subséquentes. Nous n'effectuerons aucune avance subséquentes avant d'avoir reçu, pour chaque avance, un certificat d'avancement des travaux pour avances progressives, à notre satisfaction. Veuillez prendre note que le nombre d'avances est limité à cinq ou à sept. Nous informerons le client du nombre d'avances auquel son hypothèque donnera droit. Soumettez votre Rapport final sur les titres et les sûretés après la dernière avance.

Les retenues ne sont PAS requises si nos Instructions particulières indiquent que l'avance :

- sert à l'achat du terrain hypothéqué ;
- constitue un prêt sur la valeur nette du terrain hypothéqué ;
- sert au remboursement d'un prêt hypothécaire existant sur le terrain hypothéqué
- sert à l'achat de la propriété hypothéquée lorsque des rénovations majeures à une maison existante sur la propriété sont comprises dans le financement hypothécaire
- sert à la livraison d'une maison industrialisée (maison préfabriquée, mobile ou modulaire) étant fixée à la fondation.

Sauf dans les cas indiqués plus haut, la retenue relative au privilège de constructeur et des fournisseurs de matériaux (l'hypothèque légale au Québec), selon le montant qui est précisé dans la loi provinciale, doit être appliquée à chaque avance. Nous avons résumé comme suit les retenues qui s'appliquent dans votre province :

Nouveau-Brunswick	15 % ou 20 %*
Québec	15 %

Veillez noter que nous vous avancerons le montant total de chaque avance progressive. Vous devez conserver dans votre compte en fiducie le montant de la retenue exigé par la province où se situe la propriété. Dans les provinces où une exigence réglementaire demande au propriétaire de créer un compte de retenues, veuillez rappeler au client de créer ce compte et d'y déposer le montant de la retenue. Si le montant du contrat est inférieur au montant réglementaire exigé par la loi pour la création du compte de retenues, conservez le montant de la retenue dans votre compte en fiducie (à moins que ces instructions n'indiquent le contraire). Si la loi le permet, le montant de la retenue, ou une partie, peut être débloqué à la fin de la durée du privilège appropriée et lorsque vous effectuez une recherche complémentaire de titre afin de confirmer qu'aucun privilège n'a été enregistré. Le fait de déterminer si la totalité ou une partie du montant de la retenue peut ou non être débloqué est une question légale et de faits que nous laissons à votre entière discrétion. Toutes les recherches de titres seront effectuées aux frais de l'emprunteur.

Si les fonds hypothécaires sont destinés au paiement de rénovations importantes, la section « conditions spéciales » des Instructions particulières indiquera le montant décaissé aux fins des rénovations. Vous devrez vous assurer qu'une retenue est faite sur ce montant.

Prise en charge de l'hypothèque aux constructeurs

Si le client prend en charge une hypothèque de constructeur, nous donnerons notre approbation dans la formule Approbation de prise en charge d'une hypothèque et déclaration du coût de l'emprunt (formule 51040 ou 51042), dont nous vous ferons parvenir copie. Lorsque l'acheteur aura acquis le titre de propriété, veuillez lui faire signer trois copies de la formule Hypothèque résidentielle - Convention de prise en charge (formule 53337) ou, au Québec, de la Convention de prise en charge d'une hypothèque (formule 53339), y compris les modifications pertinentes notamment sur le taux d'intérêt, précisées dans la formule 51040 ou 51042. Veuillez ensuite nous retourner deux exemplaires de la formule 53337 ou de la formule 53339.

*Veillez noter que pour le Nouveau-Brunswick le montant de la retenue dépend de la valeur totale du contrat de construction. Pour les contrats dont le montant est de 15 000 \$ ou moins, la retenue correspond à 20 % du prix du contrat. Pour les contrats dont le montant est supérieur à 15 000 \$, la retenue est de 15 % de la valeur totale du contrat. Tous les contrats de plus de 15 000 \$ sont assujettis à une retenue minimum de 3 000 \$.

Maisons préfabriquées, industrialisées, mobiles ou modulaires

Si le montant du prêt doit servir à financer l'achat d'une maison préfabriquée, usinée, mobile ou modulaire installée de façon permanente sur la propriété hypothéquée, vous devez effectuer une recherche conformément au registre d'enregistrement des sûretés mobilières approprié (au Québec, il s'agit du registre des droits personnels et réels mobiliers) afin de vous assurer qu'il n'y a pas de droit prioritaire sur la maison. Vous devez télécharger la Convention de sûreté (Biens de consommation) (formule 50944) à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques, sauf en Colombie-Britannique où il s'agit de la Convention de sûreté (Hypothèque mobilière sur biens de consommation) (formule 950) et au Québec où il s'agit de l'Acte d'hypothèque mobilière (formule 50805) et la préparer en bonne et due forme. Enregistrez, conformément à la législation pertinente, un avis de sûreté de bien meuble (au Québec, publiez l'hypothèque mobilière dans le RDPRM) avant l'avance. La période d'enregistrement sera d'un an. Cet avis ne doit pas être enregistré à l'encontre de la propriété hypothéquée.

Pour les hypothèques sur tenure franche, le ou les débiteurs hypothécaires doivent reconnaître que la maison préfabriquée, industrialisée, mobile ou modulaire qui sera acquise au moyen des fonds avancés sera érigée sur le bien-fonds/fonds décrit dans l'hypothèque, et qu'ils entendent voir la maison installée de façon permanente sur le bien-fonds/fonds hypothéqué. Vous devez conserver ce document. Sans objet au Québec : pour les hypothèques sur un bien-fonds loué à bail, veillez à ce que l'hypothèque précise qu'elle grève une tenure à bail. Voir aussi les dispositions relatives aux habitations construites sur un bien-fonds loué à bail dans les Instructions générales.

Lorsqu'un paiement est exigé avant l'installation de la maison préfabriquée, industrialisée, mobile ou modulaire sur la fondation, nous avancerons un montant lors de la livraison de l'unité sur le site et tel que recommandé par l'assureur hypothécaire (lorsqu'une assurance hypothécaire est requise).

Vous devez également effectuer, au moment de chacune des avances, toutes les recherches que vous jugez nécessaires ou pertinentes pour fournir au créancier hypothécaire une opinion selon laquelle il n'y a pas d'intérêts ou de demandes grevant la propriété qui peuvent avoir un rang prioritaire sur l'intérêt du créancier hypothécaire sur la propriété, jusqu'à concurrence des fonds avancés.

La dernière avance ne peut pas être débloquée avant que la Banque ne vous ait avisé de le faire. La Banque ne permettra pas de remettre la dernière avance avant que son évaluateur ne lui ait confirmé que la maison a été fixée sur les fondations. Soumettez votre Rapport final sur les titres et les sûretés après la dernière avance.

S'il s'agit d'une maison préfabriquée, industrialisée, mobile ou modulaire, au Québec, le débiteur hypothécaire doit avoir consenti une hypothèque immobilière sur le fonds. Avant de décaisser les fonds, vous devez obtenir le numéro d'enregistrement du fournisseur (constructeur ou entrepreneur général, selon le cas) et celui de l'unité aux fins du programme de garantie des maisons neuves (APCHQ ou ACQ).

Québec seulement

(1) Le montant de la retenue peut être décaissé par vous 30 jours après la date de la dernière avance.

(2) Tout coût engagé ou tous frais facturés par vous pour tenir et gérer le compte de dépôt des retenues incombent à notre client commun.

**Hypothèques
sur
construction
seulement**

(3) S'il s'agit d'une hypothèque sur construction comportant des avances progressives, téléchargez le Prêt hypothécaire conventionnel pour construction nouvelle - convention de décaissement des fonds (formule 53296) à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques, préparez-le et faites-le signer par le débiteur hypothécaire avant la

première avance. Conservez la convention dans votre dossier. Nous n'exigeons pas de copie de cette convention.

- Programme pour Centria Commerce seulement**
- (4) Si les Instructions particulières précisent qu'il s'agit d'une hypothèque de constructeur enregistrée dans le cadre du programme pour **Centria Commerce**, voici les règles applicables :
- (a) L'acte d'hypothèque doit être présenté au Bureau de la publicité des droits pour publication le plus rapidement possible.
 - (b) Vous pouvez avancer les fonds relatifs au fonds de terre avant d'obtenir un certificat de localisation. Cette avance sera faite par le centre hypothécaire à la réception de votre demande par télécopieur. Si vous n'êtes pas le notaire agissant pour l'acquisition du fonds, veuillez nous téléphoner.
 - (c) Nous ferons toutes les avances subséquentes par règlement de factures. Vous n'aurez pas à intervenir en ce qui concerne ces avances subséquentes.
 - (d) Veuillez mentionner le numéro de référence de Centria Commerce qui figure dans les Instructions particulières lorsque vous communiquez avec nous.
- Hypothèques de constructeur seulement**
- (5) S'il s'agit d'une hypothèque de constructeur conventionnelle comportant un ou des garants, modifiez l'Acte de prêt hypothécaire résidentiel (formule 53991, 53992 ou 53993) qui s'applique en remplaçant l'article 9.1 par ce qui suit. Pour les mandats électroniques transmis par la Plateforme, assurez-vous que le texte suivant figure à l'article 9.1 de l'acte :

9.1 GARANT

[*Nom du garant*], domicilié et résidant au [], intervient à l'**acte de prêt**, et s'engage solidairement avec l'Emprunteur au paiement de tous les **montants garantis** par l'**acte de prêt** et au respect de tous les **engagements** de l'Emprunteur qui y sont prévus.

L'intervenant renonce aux bénéfices de discussion et de division, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas **nous** demander d'exiger le remboursement de l'Emprunteur, ni d'exercer **nos** recours sur les biens de l'Emprunteur, avant de lui demander paiement.

S'il y a plus d'un intervenant, chaque intervenant est tenu solidairement au respect des **engagements**.

Ce cautionnement s'éteindra lorsque toutes les conditions suivantes auront été respectées:

(a) Aucun avis de conservation d'hypothèque immobilière légale pour la construction ou pour la rénovation ou préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou toute autre entrée adverse portant préjudice à **nos** intérêts n'a été inscrit à l'égard de la **propriété** ;

(b) La **propriété** est vendue à une personne approuvée par nous et par un **assureur hypothécaire**, le cas échéant, sous réserve de certaines conditions que le nouveau propriétaire doit respecter afin d'obtenir cette approbation. Ces conditions peuvent inclure la signature par le nouveau propriétaire (avec le consentement de son/sa conjoint(e), si la loi l'exige) d'une convention de prise en charge d'hypothèque (sous une forme qui **nous** est acceptable), dans laquelle il/elle assume personnellement tous les **engagements** de l'Emprunteur ;

(c) L'Emprunteur n'est pas en **défaut** en vertu du présent **acte de prêt** ou de toute autre convention qu'il a conclue avec **nous**.