

**DIRECTIVES À L'INTENTION DU CONSEILLER JURIDIQUE**

CMLS Financial Ltd. (« CMLS Financial ») s'est engagée à financer l'opération de prêt hypothécaire décrite dans l'engagement ci-joint. En conséquence, nous sommes heureux de vous demander, à vous et à votre entreprise, d'agir en notre nom pour la préparation de documents et toutes les autres questions s'y rapportant. Nous croyons comprendre que vous avez l'obligation de soulever toutes les questions pouvant s'avérer d'importance pour nous, le débiteur hypothécaire/l'emprunteur, ou pour un vendeur pour lequel vous libérez le titre, et d'expliquer les conséquences juridiques de ces questions pour toutes les parties que de telles questions peuvent toucher. Nous croyons comprendre que tout renseignement reçu de nous ou du débiteur hypothécaire/de l'emprunteur à l'égard de cette affaire ne peut être traité comme étant confidentiel pour autant que l'autre partie soit concernée et que, si un différend surgit entre nous et le débiteur hypothécaire/l'emprunteur qui ne peut être résolu, vous ne pourrez plus par la suite agir pour aucune des parties dans cette affaire. Soyez informé que vous ne pouvez représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une opération avec CMLS Financial. Nous croyons aussi comprendre que si vous agissez pour nous et pour le débiteur hypothécaire/l'emprunteur concernant le prêt hypothécaire, vous ne pourrez par la suite agir pour l'une ou l'autre des parties lors de procédures de perception, notamment en forclusion, pouvant survenir relativement à l'opération.

**VOUS ASSUMEZ L'ENTIÈRE RESPONSABILITÉ DE L'EXACTITUDE ET DE LA VALIDITÉ DE TOUS LES DOCUMENTS, Y COMPRIS LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE.** Nous nous en remettons entièrement à vous pour nous assurer que l'hypothèque et les autres documents sont conformes aux directives que nous avons transmises au conseiller juridique. Si les documents ne sont pas préparés conformément à ces directives et qu'en conséquence, nous subissons une perte, nous tenterons d'en recouvrer le montant auprès de vous.

**VEUILLEZ RETOURNER LES RENSEIGNEMENTS SUIVANTS, EN PLUS DES AUTRES EXIGENCES PRÉCISÉES DANS L'ENGAGEMENT, AU PLUS TARD DEUX JOURS OUVRABLES AVANT LA DATE DE FINANCEMENT.**

Engagement hypothécaire/de financement  
Demande de fonds par le conseiller juridique  
Formulaire de taxes foncières (s'il y a lieu)

Formulaire de vérification de l'identité et pièce d'identité valide  
Formulaire de prélèvements automatiques

De plus, vous devez nous aviser dès que possible si l'immeuble contient plus d'une parcelle ou d'un lot de terrain. Il peut s'agir d'un changement important pouvant avoir des répercussions sur l'approbation de l'hypothèque. Si nous approuvons l'immeuble et que celui-ci contient plus d'une parcelle ou d'un lot de terrain, toutes les parcelles ou tous les lots de terrain doivent être adjacents et doivent être visés par le même document hypothécaire.

Veillez noter que la plupart des documents pour le conseiller juridique sont disponibles sur notre site Web, à l'adresse [www.cmls.ca](http://www.cmls.ca). Tous les documents antérieurs au financement doivent être envoyés directement au bailleur de fonds, par courriel ou encore par télécopieur au 1 888 464-2657.

**PRÉPARATION DE L'HYPOTHÈQUE**

Veillez préparer les documents (y compris l'assurance-incendie, une assurance de garanties annexes et une assurance de titres) au nom de **SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA**.

L'adresse aux fins de signification est :

Société de fiducie Computershare du Canada  
a/s CMLS Financial Ltd.  
18 York Street  
Bureau 1500  
Toronto (Ontario) M5J 2T8

Veillez vous assurer que le document hypothécaire est préparé conformément à l'engagement et aux détails indiqués sur notre document de directives. Le montant du prêt et le taux d'intérêt paraissant sur l'hypothèque devraient également être indiqués sur l'engagement. Pour les hypothèques à taux variable, l'hypothèque devrait préciser le taux d'intérêt figurant dans l'engagement dans le format suivant : « Taux préférentiel plus/moins x,xx % par année ».

Les modalités de facturation courantes sont les suivantes :

Alberta : 131037998  
Colombie-Britannique : Mt121004  
Ontario : 201813  
Manitoba : 4886236  
Nouveau-Brunswick : CoxPal-2987

Si une cession des loyers est exigée, elle figure sur notre site Web.

**Veillez vous assurer que le relevé des ajustements final reflète le prix d'achat indiqué sur l'engagement. Veuillez informer CMLS Financial le plus tôt possible si le prix d'achat est différent ou si des crédits en faveur de l'acheteur existent.**

**AVANCE DES FONDS/DÉCAISSEMENT DES FONDS**

CMLS Financial décaissera les fonds de l'avance hypothécaire uniquement par virement télégraphique. Des frais de virement de 25 \$ seront déduits de l'avance. L'avance des fonds doit avoir lieu à la date du financement indiquée sur l'engagement. L'approbation de CMLS Financial est exigée pour tout changement de la date de financement. Pour obtenir les fonds, veuillez envoyer par télécopieur ou par courriel tous les documents exigés au plus tard **DEUX JOURS OUVRABLES AVANT LA DATE DE FINANCEMENT**. Tous les documents devraient être entièrement remplis et lisibles. Si des documents n'ont pas été reçus, des conditions n'ont pas encore été respectées ou si le financement est

requis et qu'il reste moins de 2 jours ouvrables complets pour le décaissement des fonds, des frais additionnels peuvent s'appliquer et(ou) le financement sera retardé.

**L'intérêt s'accumulera sur les fonds avancés à compter de la date de financement. Si les fonds ne peuvent être décaissés à la date de financement, ils devront être retournés à CMLS Financial au plus tard à 16 h HNE, le jour suivant la date de financement. Si les fonds ne sont pas retournés à ce moment, votre entreprise sera responsable de tous les intérêts courus depuis la date de l'avance jusqu'à la restitution des fonds.**

**Veillez vous assurer que tous les montants devant être versés à des tierces parties conformément à l'engagement sont déduits de l'avance des fonds et sont payés sur cette avance.**

#### **CAUTION/GARANT**

Si'il y a un auteur d'engagement/une caution, il ou elle doit signer le formulaire hypothécaire. Si l'hypothèque est publiée de façon électronique, l'auteur d'engagement/la caution doit alors signer une confirmation de garantie remplie. Le formulaire figure sur notre site Web.

#### **IDENTIFICATION**

Avant le financement, vous devez examiner et fournir des copies originales d'au moins une pièce d'identité valide et à jour, au sens donné dans le formulaire de vérification de l'identité ci-joint, pour chaque emprunteur, caution ou conjoint consentant, s'il y a lieu. Si le propriétaire véritable de l'immeuble est différent du débiteur hypothécaire/de l'emprunteur (au sujet duquel vous devriez vous enquérir auprès du débiteur hypothécaire/de l'emprunteur), vous devez alors en aviser tout d'abord CMLS Financial. Lorsque vous aurez obtenu l'approbation de CMLS Financial, vous devez examiner également l'identité de cette partie. Si le propriétaire véritable de l'immeuble est différent du débiteur hypothécaire/de l'emprunteur, veuillez aussi fournir une ANNEXE « B » — Formulaire de vérification des tierces parties, remplie.

#### **FINANCEMENT SECONDAIRE**

Sauf si l'approbation de l'hypothèque/du prêt indique un financement par le vendeur ou si un autre financement hypothécaire secondaire est permis, vous aurez la responsabilité de vous assurer qu'il n'y a aucun financement par le vendeur ni autre financement secondaire. Si, avant le décaissement des fonds de l'hypothèque/du prêt à l'égard de cette hypothèque, vous savez ou devenez informé qu'il existe un financement par le vendeur ou un autre financement hypothécaire secondaire, dont la garantie doit être publiée en même temps que votre hypothèque ou à un moment ultérieur au financement, vous avez l'obligation d'aviser immédiatement CMLS Financial, et aucuns fonds ne seront décaissés avant que nous ne recevions d'autres directives écrites.

#### **PROCURATION**

Si l'hypothèque ou le cautionnement doit être signé aux termes d'une procuration, notre approbation doit d'abord être obtenue. Vous devez examiner la procuration pour vous assurer qu'elle est valide pour l'octroi de l'hypothèque ou du cautionnement. La procuration doit être publiée et une police d'assurance de titres du prêteur doit être obtenue auprès de l'un des assureurs indiqués ci-dessous.

#### **ASSURANCE-INCENDIE**

Une copie de la police d'assurance-incendie de l'emprunteur doit être remise à CMLS Financial avant le financement. Pour les propriétaires de condominiums, une assurance copropriétaire occupant couvrant les dommages aux unités et leur responsabilité est exigée, au-delà de la garantie d'assurance courante fournie par votre société de condominiums. La garantie doit inclure le coût de remplacement complet de l'édifice et des améliorations et indiquer Société de fiducie Computershare du Canada en tant que premier bénéficiaire désigné. Cette police doit contenir la clause hypothécaire courante du Bureau d'assurance du Canada.

#### **ASSURANCE DE TITRES**

##### **TOUTES LES HYPOTHÈQUES DOIVENT ÊTRE ASSURÉES AUX TERMES D'UNE POLICE D'ASSURANCE DE TITRES DU PRÊTEUR.**

Vous pouvez choisir entre First Canadian Title, Chicago Title, Lawyer's Professional Indemnity Company (Title Plus) or Stewart Title. Aucun autre assureur ne sera accepté. Veuillez-vous assurer que l'assurance de titres est obtenue au nom de Société de fiducie Computershare du Canada.

Pour toute question non couverte par la police d'assurance de titres, vous avez la responsabilité de nous en informer avant le décaissement des fonds et d'obtenir nos directives. Vous devez vous assurer que le débiteur hypothécaire/l'emprunteur paie la prime requise ou vous devrez payer la prime exigée à la société d'assurance de titres. S'il y a lieu, vous aurez la responsabilité d'obtenir tout endossement subséquent ou additionnel auprès de la société d'assurance de titres.

Vous avez la responsabilité de vous assurer de ce qui suit :

1. L'hypothèque est publiée auprès du bureau d'enregistrement approprié et constitue une charge/hypothèque valide grevant l'immeuble dont le rang est décrit sur l'engagement, uniquement sous réserve des charges permises.
2. Il n'existe aucun saisie ni aucun jugement visant l'immeuble.
3. Vous nous avisez si l'immeuble contient plus d'une parcelle ou d'un lot de terrain, sauf si nous avons indiqué dans les présentes directives que nous croyons comprendre que l'immeuble contient plus d'une parcelle ou d'un lot de terrain.
4. Les dispositions de l'hypothèque sont conformes à l'engagement.
5. Avant de procéder, si le titre relatif à l'immeuble est publié en tant qu'intérêt à bail et n'a pas été identifié comme tel sur l'engagement, vous devez en aviser immédiatement CMLS Financial, et aucuns fonds ne seront décaissés avant que nous ne recevions d'autres directives écrites. Si l'hypothèque vise un fonds à bail, les débiteurs hypothécaires doivent détenir un titre à bail valide et négociable. Vous devez examiner le bail pour confirmer que sa durée restante excède la période d'amortissement de l'hypothèque d'une période d'au moins 5 ans. Vous devez aussi obtenir par écrit tout consentement nécessaire du propriétaire à l'égard de l'hypothèque, la confirmation du propriétaire que le bail est en règle et le consentement du propriétaire indiquant qu'il

avisera le prêteur de toute défaut aux termes du bail et lui donnera l'occasion de corriger un tel défaut. Veuillez remplir le Rapport final du conseiller juridique sur le titre — Intérêt à bail.

6. Si l'immeuble est alimenté en eau par un puits, vous devez obtenir un certificat de potabilité de l'eau de la part d'une autorité compétente ou d'un laboratoire agréé indiquant que l'eau respecte les normes gouvernementales et convient à la consommation humaine, ainsi qu'un certificat de foreur confirmant que le débit d'eau est adéquat.
7. Si le logement dans l'immeuble n'est pas relié aux services municipaux locaux, vous devez obtenir un certificat de fosse septique ou tout document équivalent délivré par l'autorité compétente, qui permet l'utilisation du système septique existant.
8. Si l'immeuble est une maison nouvellement construite, vous devez obtenir une copie certifiée de l'inscription des logements neufs endossée par le RGLMO (ou une inscription équivalente à tout régime gouvernemental de garantie des logements neufs dans des provinces autres que l'Ontario) avant que des avances de l'hypothèque/du prêt ne soient consenties.
9. S'il existe une *Loi sur les biens familiaux*, une *Loi sur le droit de la famille* ou une loi similaire sous un nom différent dans la province où se trouve l'immeuble, ou encore des droits en vertu de la common law qui peuvent toucher l'immeuble, toutes les exigences doivent être respectées et l'intérêt de CMLS Financial à l'égard de l'immeuble doit être protégé de tous les droits, notamment des droits du conjoint.
10. Si l'immeuble est une unité de condominium, vous devez examiner le certificat de préclusion ou le certificat irréfragable délivré par la société de condominiums/le syndicat de copropriété et déterminer s'il est satisfaisant et vous assurer que la société de condominiums/le syndicat de copropriété n'a pas réclamé d'arriéré ni de priorité ou hypothèque mobilière ou légale à l'égard de l'unité visée.
11. Si l'engagement requiert un cautionnement, une recherche concernant les actes de saisie doit être effectuée à l'égard de la ou des cautions et doit révéler qu'aucun jugement ni aucun bref de saisie n'est en cours.
12. Notre priorité pour toutes les avances est maintenue sur toute priorité ou hypothèque mobilière ou légale et les retenues sur les avances que vous effectuez comportent les montants et les délais que peut exiger la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* (ou toute loi similaire ayant un nom différent).
13. L'hypothèque et les documents connexes sont signés en votre présence et toutes les parties qui les ont signés sont celles qu'elles prétendent être.
14. Tous les débiteurs hypothécaires/emprunteurs et toutes les cautions accusent réception d'une copie de l'hypothèque et des clauses types de charge qui régissent l'hypothèque avant de signer cette hypothèque et ont eu l'occasion de les examiner.
15. Vous devez vous renseigner auprès des débiteurs hypothécaires/emprunteurs pour savoir si une vente ou un autre transfert de droits de propriété touchant l'immeuble est en cours. Dans l'éventualité où vous devenez informé qu'une ou plusieurs ventes ou un ou plusieurs transferts de droits de propriété sont en cours à l'égard de cet immeuble, vous devez nous en aviser immédiatement et obtenir d'autres directives avant que nous avancions des fonds.
16. Vous devez prendre toutes les mesures que devrait prendre un conseiller juridique consciencieux et prudent pratiquant le droit immobilier.

#### **RAPPORT FINAL**

Veuillez remplir le Rapport final du conseiller juridique sur le titre **ou** le Rapport final du conseiller juridique sur le titre — Intérêt à bail, selon le cas. Veuillez envoyer votre rapport final par courriel à l'adresse [finalreports@cmls.ca](mailto:finalreports@cmls.ca) ou par télécopieur, au 1 888 478-3361, dans les 30 jours de la date du financement. Veuillez inclure les éléments suivants dans votre rapport :

- une copie de l'hypothèque publiée, y compris toutes les annexes
- une copie de la cession des loyers (si l'engagement l'exige)
- le Rapport final du conseiller juridique sur le titre
- une liste des décaissements effectués sur l'avance
- la police d'assurance-incendie
- la police/le certificat d'assurance de titres
- une copie du bail (s'il y a lieu)
- une copie du consentement du propriétaire (s'il y a lieu)
- la confirmation du propriétaire indiquant a) que le bail est en règle et que ii) le propriétaire avisera CMLS Financial de tout défaut aux termes du bail et lui permettra de corriger ce défaut (s'il y a lieu).

**Veuillez conserver tous les documents originaux dans votre dossier dans l'éventualité où ils seraient nécessaires à une date ultérieure.**

**Nous supposons que vous préparerez l'hypothèque conformément à nos directives. Toute erreur ou omission que nous découvrons lors de notre examen de l'hypothèque publiée devra être corrigée à vos frais.**

Nous vous remercions.

**CMLS Financial Ltd.**  
18 York Street  
Bureau 1500  
Toronto (Ontario) M5J 2T8