

Rôle de l'avocat ou du notaire dans le processus de financement de l'hypothèque inversée

Solution de gestion d'hypothèques de First Canadian Title

L'objectif du présent document est de décrire les principaux rôles et responsabilités des avocats qui fournissent des conseils juridiques indépendants¹ et des services de conclusion du prêt hypothécaire dans le cadre de l'octroi d'un prêt hypothécaire inversé de la Banque EQ.

Au nom de la Banque EQ, First Canadian Title (FCT) entrera en communication avec l'avocat responsable de la conclusion de la transaction en lui faisant parvenir une trousse d'instructions.

Principales responsabilités en tant qu'avocat ou notaire responsable de la clôture de la transaction

Faciliter la clôture de la transaction hypothécaire, notamment :

- Respecter toutes les conditions et exigences décrites dans la trousse d'instructions.
- Procéder à la vérification de l'identité.
 - Lorsqu'une procuration approuvée par le prêteur est en vigueur, ce dernier procède à la vérification d'identité de l'emprunteur sous-jacent conformément aux règles établies de la lutte contre le blanchiment d'argent, avant de procéder avec le dossier. L'avocat chargé de la clôture est responsable de la vérification de l'identité et des pouvoirs du mandataire, y compris une vérification en face à face, le cas échéant. L'existence d'une procuration approuvée ne requiert pas de vérification d'identité en face à face de l'emprunteur sous-jacent.
- Transmettre la convention de crédit et le document d'information à l'avocat qui fournit l'avis juridique indépendant.
- Fournir à FCT tous les documents signés conformément aux exigences décrites dans la trousse d'instructions à l'intention de l'avocat ou du notaire. Les documents comprennent notamment la convention de crédit signée ainsi que les certificats d'avis juridique indépendant fournis par l'avocat. Ces étapes doivent être exécutées au moins trois jours avant la date de financement.
- Recevoir des fonds et les utiliser conformément aux instructions à l'intention de l'avocat.
- Effectuer l'enregistrement de l'hypothèque accessoire.
- Procéder à la revue de l'assurance des biens.
- Présenter le rapport final.

Principales responsabilités en tant qu'avocat ou notaire qui fournit l'avis juridique indépendant¹

Faciliter le processus d'avis juridique indépendant et d'examen des documents, notamment :

- S'assurer que toutes les parties reçoivent une explication de la nature et de l'effet des documents hypothécaires.
- Examiner la convention de crédit et le document d'information avec les clients et leur faire signer pour s'assurer qu'ils en comprennent les modalités et qu'aucune pression n'est exercée sur eux pour signer les documents hypothécaires.
- Confirmer qu'il n'y a pas d'inquiétude concernant le jugement et la santé mentale du client qui pourrait avoir un impact sur sa capacité à comprendre et à exécuter les documents hypothécaires.
- Signaler tout problème de maltraitance financière d'une personne âgée.
- Fournir tous les documents signés à l'avocat responsable de la clôture de la transaction, ainsi que le ou les **certificats d'avis juridique indépendant signé**.²
- Conseils juridiques indépendants pour chaque emprunteur avec signature manuscrite.
- Conseils juridiques indépendants pour chaque personne qui n'est pas le propriétaire en titre avec signature manuscrite, le cas échéant.
- Le choix d'un nouveau notaire en conseils juridiques indépendants n'est pas autorisé.

Banque EQ est un nom commercial de la Banque Équitable.

¹ Certains cabinets d'avocats désignent cet ensemble de services sous le terme de « représentation juridique indépendante »

² Au besoin, un modèle de certificat d'avis juridique indépendant est disponible pour les emprunteurs et les non titulaires du titre de propriété.