ACHAT – RAPPORT DE DOSSIER AU CLIENT ET AU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

AAA - Nom de l'acquéreur avec titre

VVV - Nom du vendeur avec titre

NNA - Nom de famille de l'acquéreur

NNV - Nom de famille du vendeur

DDD - Date de clôture

DDO - Description légale de la propriété achetée

MMM - Adresse municipale de la propriété achetée

CCC - Nom du créancier hypothécaire

\*\*\* - Rechercher \*\*\* et remplacer par les renseignements nécessaires

Le 7 février 20XX Numéro de dossier

AAA

MMM

\*\*\*insérer les autres éléments de l’adresse postale

Madame, Monsieur,

Objet : Votre achat auprès de NNV, MMM

 DDO

J’ai le plaisir de vous informer que l’opération susmentionnée a été conclue le DDD. Le présent document constitue mon rapport final à ce sujet.

**CONVENTION D'ACHAT ET DE VENTE**

L’opération a été effectuée conformément à la convention d'achat et de vente qui prévoyait un prix d'achat de \*\*\* $ payable en espèces ou par chèque certifié à la date de clôture de l’opération, sous réserve des rajustements habituels.

**ÉTAT DES RAJUSTEMENTS**

Vous trouverez ci-joint une copie de l'état des rajustements préparé le DDD. Les calculs effectués représentent le montant réel que vous avez versé pour la propriété, déduction faite de votre dépôt et des rajustements relatifs aux taxes foncières et aux taxes d'eau (autres rajustements ?).

Ces rajustements vous ont été expliqués avant la conclusion de l’opération, et ont donné lieu à un solde réel dû au vendeur de \*\*\*\* $ à la conclusion de l’opération. Pour toute question concernant ces montants, n'hésitez pas à communiquer avec moi pour de plus amples explications.

**ENREGISTREMENT DE L'ACTE**

Le DDD, la propriété vous a été transférée au moyen de l'acte no \*\*\*, enregistré ce jour-là au bureau d'enregistrement immobilier de \*\*\*\*\*\*\*, en Ontario. Le double original de la copie enregistrée du transfert de propriété (anciennement appelé acte de propriété) est joint à la présente lettre. Bien qu'il s'agisse d'un document que vous devriez conserver dans vos dossiers, il ne vous sera plus nécessaire de le produire pour éventuellement pouvoir transférer la propriété.

**TITRE DE PROPRIÉTÉ**

Conformément à l'acte de propriété décrit ci-dessus, les propriétaires enregistrés de DDO sont \*\*\* en tant que tenants conjoints.

**AVIS SUR LE TITRE DE PROPRIÉTÉ**

À mon avis, vous disposez d'un titre de propriété valable et négociable sur la propriété décrite ci-dessus, en fief simple, sous réserve des restrictions suivantes :

1. les réserves, limites, dispositions restrictives et conditions énoncées dans la concession originale de la Couronne, compte tenu des modifications législatives;

2. les dispositions dérogatoires de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, de la *Loi sur l'enregistrement des actes* et de toute autre loi applicable;

3. tout droit d'expropriation conféré par une loi provinciale ou fédérale;

4. toute divergence qui ne peut être révélée que par un arpentage à jour de la propriété;

5. une charge/hypothèque immobilière dont vous avez grevé le titre, comme il est décrit plus en détail ci-dessous;

6. un accord relatif au mur mitoyen, tel qu’il est décrit ci-dessous;

7. \*\*\*.

**HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG**

La propriété est grevée d'une hypothèque de premier rang en faveur de CCC, enregistrée le DDD, comme acte no \*\*\*.

L'hypothèque garantit un capital de \*\*\* $ assorti d’un taux d’intérêt annuel de \*\*\* %. Le prêt hypothécaire est d’une durée de \*\*\* ans et est remboursable par versements mensuels, au titre du capital et des intérêts, d'un montant de \*\*\* $ à compter du \*\*\* et jusqu'au \*\*\* inclusivement, date à laquelle le solde du capital garanti devient exigible.

Vous avez reçu de CCC la somme de \*\*\* $ qui figure dans mon grand livre des comptes en fiducie, lequel vous a été transmis peu après la conclusion de l’opération. Le solde du capital garanti correspond à des frais d'assurance, ainsi qu'à toutes les taxes applicables, qui ont été payés à la SCHL.

Votre hypothèque comporte plusieurs options de remboursement anticipé. Celles-ci sont décrites à la page 2 du document intitulé Charge/hypothèque immobilière. Tout autre remboursement anticipé du capital entraînera une pénalité, également mentionnée à la page 2 de ce même document. Vous et moi pouvons examiner ces dispositions ensemble (sans frais) avant que vous ne preniez la décision de vendre votre maison ou si vous envisagez de grever la maison d’une nouvelle hypothèque.

**ACCORD RELATIF AU MUR MITOYEN**

Étant donné que la maison que vous avez achetée est une maison jumelée, un accord relatif au mur mitoyen a été enregistré sur le titre de propriété, comme acte no \*\*\*. Cet accord prévoit que le coût de la réparation et de l'entretien du mur qui sépare les deux maisons est une dépense commune que doivent payer les propriétaires des maisons. En outre, le mur ne peut être prolongé sans le consentement des propriétaires des maisons qui l’utilisent. Je joins une copie de cet accord pour vous permettre d'en examiner tous les détails.

**ARPENTAGE DE LA PROPRIÉTÉ**

Je joins une copie de l’arpentage de la propriété préparé par \*\*\* et daté du \*\*\*. Je vous ai informé, avant la conclusion de l’opération, que mon avis sur le titre de propriété ne tiendrait pas compte de tout élément qui se trouve actuellement sur la propriété mais qui n'existait pas au moment où l’arpentage a été effectué. De même, mon avis ne tient pas compte de tout empiètement qui pourrait exister aujourd'hui mais qui n'existait pas au moment de l’arpentage. Je confirme avoir reçu vos instructions pour conclure l’opération susmentionnée sans procéder à un nouvel arpentage.

**TAXES FONCIÈRES ET TAXES D’EAU**

Avant la conclusion de l’opération, j'ai obtenu un certificat concernant les taxes foncières et les taxes d'eau, qui indique qu'il n'y avait pas d'arriérés sur ces comptes à ce moment-là.

**ASSURANCE**

Il est primordial de maintenir une assurance incendie et une assurance responsabilité civile sur la propriété, et je souhaite confirmer que vous avez souscrit une assurance incendie effective à la date de clôture. Bien qu'il soit recommandé que le montant de la couverture corresponde au coût de remplacement, il est nécessaire de maintenir, à tout le moins, une couverture dont le montant n'est pas inférieur au montant total garanti par toute hypothèque sur la propriété à quelque moment que ce soit. En outre, les intérêts des créanciers hypothécaires éventuels doivent être indiqués sur la police d'assurance.

**SERVITUDES HYDROÉLECTRIQUES**

Après vérification auprès d'Ontario Hydro, aucune servitude non enregistrée n’a été constatée.

**ORDRES D’EXÉCUTION DE TRAVAUX EN SUSPENS**

Après vérification auprès d'Ontario Hydro et de la ville de \*\*\*, aucun ordre d’exécution de travaux en suspens n’a été constaté.

**EXÉCUTIONS DE JUGEMENT**

Au moment de la clôture, j'ai confirmé l'absence d'exécutions de jugements déposées à l'encontre de VVV qui pourraient se rattacher à la propriété.

**PIÈCES JOINTES**

Veuillez trouver ci-joint les documents suivants :

1. Double de l’acte de transfert enregistré n° \*\*\*;
2. Copie de la charge n° \*\*\*;
3. État des rajustements;
4. Arpentage;
5. Certificat d'exécution;
6. Engagement du vendeur/Affidavit ;
7. Déclaration du vendeur concernant la TPS;
8. Déclaration de possession du vendeur;
9. Garantie et acte de vente du vendeur;
10. Engagement de l'avocat (ou de l’avocate) du vendeur concernant l'hypothèque existante;
11. Déclaration concernant la *Loi sur le privilège dans l’industrie de la construction*;
12. Reconnaissance concernant les conditions de facturation standard;
13. Instructions à l’intention de CCC;
14. Accusé de réception / Instruction concernant l'arpentage;
15. Accusé de réception / Instruction concernant la servitude;
16. Instructions concernant les fonds;
17. Instructions concernant le titre;
18. Approbation du prêt hypothécaire et de la déclaration de divulgation.

Je vous remercie de m'avoir saisi de cette affaire et j'espère que mes services vous ont apporté entière satisfaction. Pour toute autre question, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués,