

# MODALITÉ DES GARANTIES D'EMPRUNT MINISTÉRIELLES

## ANNEXE A

Lettre d'autorisation (Premières Nations autonomes ou relevant d'une revendication territoriale globale)

Garantie d'emprunt ministérielle

À utiliser lorsqu'un la PREMIÈRE NATION est l'emprunteur (INTER 80-005DF)

### 1. Définitions dans les présentes modalités et conditions

Termes	Définitions
<b>Accord de garantie</b>	Un accord conclu entre le Ministre et le prêteur dans lequel figurent les conditions de la garantie d'emprunt ministérielle.
<b>Accord de prêt</b>	Une entente entre le prêteur et l'emprunteur dans laquelle les conditions du prêt au logement sont stipulées.
<b>Bande</b>	a) Une bande indienne au sens de la <i>Loi sur les Indiens</i> ou la <i>Loi sur les Naskapis et la Commission crie-naskapie</i> ; ou b) Une bande ou groupe de bandes qui est signataire d'une entente sur l'autonomie gouvernementale avec le Canada, ou avec le Canada et la province ou le territoire concerné et dont la mise en œuvre a été effectuée.
<b>Conseil de bande</b>	a) Un conseil selon la définition qu'en donne la <i>Loi sur les Indiens</i> ; ou b) un conseil d'une bande constituée en personne morale au sens de la <i>Loi sur les Naskapis et la Commission crie-naskapie</i> ; ou c) L'organisme gouvernemental d'une bande ou d'un groupe de bandes qui est signataire d'une entente sur l'autonomie gouvernementale avec le Canada, ou avec le Canada et la province ou le territoire concerné et dont la mise en œuvre a été effectuée; ou d) Un groupe de personnes autorisées par le Ministre à être considérées comme une bande indienne par décret du gouverneur en conseil.
<b>Demande</b>	a) Une demande de prêt au logement qui sera assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vertu de la <i>Loi nationale sur l'habitation</i> (LNH) et qui sera garanti par le Ministre au moyen d'une garantie d'emprunt ministérielle; ou b) Une demande de prêt au logement, autre que celle mentionnée au point a), qui sera garanti par le Ministre au moyen d'une garantie d'emprunt ministérielle.
<b>Demandeur</b>	Un Indien ou un groupe d'Indiens (comme un conseil de bande, un conseil tribal, un office du logement d'une bande, une société du logement d'une bande, y compris une bande constituée en personne morale au sens de la <i>Loi sur les Naskapis et la Commission crie-naskapie</i> , une société sans capital actions et une association coopérative dont tous les membres sont des Indiens) qui a présenté une demande de prêt pour la construction, l'acquisition ou la rénovation de logements sur les terres définies ci-après.
<b>Emprunteur</b>	Un demandeur à qui un prêt a été consenti par un prêteur et est garanti par le Ministre conformément aux présentes conditions.
<b>Évaluation environnementale de site</b>	Une évaluation environnementale de site prescrite par l'Association canadienne de normalisation (ACN), norme Z768-94 intitulée : <i>Évaluation environnementale de site</i> , qui décrit le processus qu'un évaluateur doit suivre pour déterminer si une propriété a une contamination réelle ou potentielle, mais qui ne constitue pas une évaluation environnementale au sens de la <i>Loi sur l'évaluation d'impact</i> .
<b>Garantie d'emprunt</b>	Une garantie d'emprunt ministérielle au moyen de laquelle le Ministre garantit le remboursement du prêt au prêteur si l'emprunteur manquait à ses obligations de remboursement.
<b>Indien</b>	a) Une personne qui, conformément à la <i>Loi sur les Indiens</i> , est inscrite à titre d'Indien ou a droit de l'être; ou b) Les bénéficiaires tel qu'il est défini dans la <i>Loi sur les Naskapis et la Commission crie-naskapie</i> .
<b>Ministre</b>	Le Ministre des Services aux Autochtones ou son représentant délégué.
<b>Non remboursement</b>	Désigne, aux fins des présentes conditions, le manquement de l'emprunteur à son engagement d'effectuer les versements prévus dans l'accord de prêt.

Termes	Définitions
<b>Prêt</b>	a) un prêt consenti en vertu de la <i>Loi nationale sur l'habitation</i> par un prêteur et garanti par le Ministre pour la construction, l'acquisition ou la rénovation de logements sur des terres définies; ou b) un prêt consenti par un prêteur et garanti par le Ministre pour la construction, l'acquisition ou la rénovation de logements sur des terres définies, mais qui n'est pas visé par la <i>Loi nationale sur l'habitation</i> ni assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
<b>Prêteur</b>	La Société canadienne d'hypothèques et de logement ou tout autre prêteur approuvé pour l'octroi de prêts par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu de la <i>Loi nationale sur l'habitation</i> .
<b>Terres</b>	a) Les terres « réservées aux Indiens » conformément au paragraphe 24 de l'article 91 de la <i>Loi constitutionnelle de 1867</i> , y compris les terres dont le titre foncier appartient à Sa Majesté, qui ont été mises de côté à titre de réserve à l'usage et au profit d'une bande en vertu de l'alinéa 2 (1) de la <i>Loi sur les Indiens</i> , et qui peuvent comprendre les terres définies dans les ententes sur l'autonomie gouvernementale ou les ententes sur des revendications territoriales qui ont été mises en œuvre; ou b) Un établissement indien désigné où vit normalement un groupe d'Indiens et dont la Couronne détient le titre foncier ou a acquis le droit d'utiliser les terres ou de les occuper en vertu d'une entente conclue avec le gouvernement provincial ou territorial; ou c) Les terres de catégorie 1A ou 1A-N telles qu'elles sont définies dans la <i>Loi sur les Naskapis et la Commission crie-naskapie</i> ; ou d) Toute autre terre qui relève du pouvoir législatif du Parlement conformément au paragraphe 24 de l'article 91 de la <i>Loi constitutionnelle de 1867</i> ; mais ne comprennent pas: e) Les terres qui sont détenues en fief simple (au Québec: pleine propriété).

## 2. Conditions des garanties d'emprunt ministérielles pour les prêts au logement

Le Ministre peut consentir une garantie d'emprunt s'il a raison de croire que le demandeur obtiendra le prêt par l'intermédiaire d'un prêteur et si le conseil de bande lui a présenté par écrit les pièces suivantes :

- a) Une attestation qui stipule que si le prêt est consenti, celui-ci servira à la construction ou à l'amélioration de logements destinés aux Indiens qui habitent les terres définies;
- b) Une attestation qui stipule qu'une évaluation environnementale de site où sont les propriétés visées a été effectuée soit seule, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'une évaluation communautaire conformément à la norme d'évaluation environnementale de site Z768-94 de l'Association canadienne de normalisation (ou selon les révisions apportées de temps à autre), et que cette évaluation ne révèle aucun signe de contamination pouvant constituer un risque identifiable pour la santé humaine ou l'environnement naturel en cas;
- c) L'autorisation, sous forme d'une résolution du conseil de bande ou d'un document autorisé d'une bande sous autonomie gouvernementale, de dépenser des revenus de la bande ou de transférer d'autres garanties jugées acceptables par le ministre pour rembourser au Trésor des paiements effectués en vertu du paragraphe 7 c) et de l'article 10. De plus, si l'article 89 de la *Loi sur les Indiens* s'applique, le conseil de bande doit fournir à Sa Majesté en chef du Canada un document dans lequel il renonce à l'application de l'article 89 portant sur l'inaliénabilité des biens, autres que les terres.

## 3. Conditions additionnelles des garanties d'emprunt ministérielles pour les prêts au logement consentis à des particuliers

Dans le cas d'un prêt à un particulier indien, le Ministre peut accepter de garantir le prêt si les modalités définies dans l'article 2 ci-dessus sont respectées et si le conseil de bande a confirmé par écrit au Ministre :

- (a) Qu'il est d'avis que le particulier est digne de confiance et est responsable financièrement, mais que si celui-ci manque à ses obligations de payer son prêt, le conseil de bande se porte garant de l'accord de prêt ou de la garantie d'emprunt selon les conditions définies dans l'article 12 ci-dessous;

- (b) Qu'il a reçu du particulier son consentement écrit aux dispositions suivantes s'il y avait défaut de paiement de sa part :
- (i) S'il y a lieu, le particulier transférera au conseil de bande tout certificat de possession ou d'occupation, ou tout billet de location ou autre document détenu par le particulier à l'égard de la propriété dont il est question dans la demande de prêt;
  - (ii) Évacuera la propriété moyennant un préavis raisonnable de la part du conseil de bande.

#### **4. Renouvellement ou refinancement du prêt**

Si l'emprunteur et le prêteur actuel consentent à renouveler un prêt existant pour un autre terme ou à refinancer le prêt, la garantie d'emprunt continuera de s'appliquer si le prêteur transmet au Ministre un avis écrit ([formulaire 20-551](#) Rapport sur les modalités de remboursement des prêts garantis) dans les 60 jours suivant le renouvellement ou le refinancement du prêt et dans lequel figureront les renseignements suivants :

- (a) Le nouveau terme du prêt;
- (b) Le taux d'intérêt pour le nouveau terme du prêt (le taux ne dépasse habituellement pas le taux d'intérêt fixe, courant, hebdomadaire et homologué en vigueur au moment du renouvellement/refinancement du prêt);
- (c) Il n'y a pas d'augmentation du solde du capital du prêt; et
- (d) La période d'amortissement totale n'est pas prolongée.

#### **5. Transfert du prêt et de la garantie d'emprunt ministérielle**

Si l'emprunteur demande que le prêt soit transféré à un nouveau prêteur au cours de la période d'amortissement originale, l'accord de prêt et la garantie d'emprunt seront transférés au nouveau prêteur si le nouveau prêteur avise le Ministre par écrit dans les 60 jours qui suivent le transfert du prêt et lui transmet par écrit les informations suivantes :

- (a) Le nom et l'adresse du nouveau prêteur, tel que défini dans les présentes;
- (b) Le numéro de garantie de SAC;
- (c) Le nouveau terme du prêt;
- (d) Le taux d'intérêt pour le nouveau terme du prêt (à un taux qui ne dépasse habituellement pas le taux d'intérêt fixe, courant, hebdomadaire et homologué en vigueur au moment du transfert);
- (e) Le solde du capital du prêt transféré au nouveau prêteur n'est pas augmenté;
- (f) La période d'amortissement totale n'est pas augmentée;
- (g) Le nouveau prêteur se porte garant des obligations en vertu de l'accord de prêt et la garantie d'emprunt.

## 6. Cession d'un prêt et d'une garantie d'emprunt ministérielle

Si un prêteur désire céder un prêt à un autre prêteur, l'accord de prêt et la garantie d'emprunt seront cédés au nouveau prêteur si celui-ci envoie un avis écrit au Ministre dans les 60 jours qui suivent la cession du prêt et dans lequel figurent les renseignements suivants :

- (a) Le nom et l'adresse du nouveau prêteur, tel que défini dans les présentes;
- (b) Le numéro de garantie de SAC;
- (c) Le solde du capital du prêt cédé au nouveau prêteur n'est pas augmenté;
- (d) Le nouveau prêteur se porte garant des obligations en vertu de l'accord de prêt et la garantie d'emprunt.

## 7. Avis de non remboursement

- (a) Si un emprunteur n'effectue pas un versement conformément à l'accord de prêt, le prêteur doit en informer le Ministre au moyen d'un avis de défaut de paiement (anciennement appelé rapport d'arrérages) dans les 90 jours qui suivent le défaut de paiement de l'emprunteur, puis tous les 30 jours pendant lesquels perdure cette situation.
- (b) Si le Ministre reçoit un avis du prêteur attestant que l'emprunteur est en retard dans ses versements conformément à l'accord de prêt, le Ministre, en collaboration avec le prêteur, prendra tous les moyens raisonnables pour que l'emprunteur effectue les paiements exigés par l'accord de prêt.
- (c) Le Ministre peut, s'il le juge souhaitable, effectuer les versements à l'emprunteur, y compris les arriérés et prendre les mesures additionnelles qui s'imposent. Tout paiement effectué au nom de l'emprunteur sera recouvré auprès de la bande.

## 8. Demande de paiement au Ministre

- (a) Si le prêt demeure non remboursé pendant 120 jours après la date de transmission par le prêteur de l'avis mentionné au paragraphe 7 a), ou pour une période autre convenue par le Ministre et le prêteur, le prêteur remettra au Ministre une demande de remboursement pour le solde impayé du capital et des intérêts courus au taux d'intérêt prévu par l'accord de prêt jusqu'à la date de paiement par le Ministre en vertu des conditions de l'accord de garantie. Tous les frais raisonnables qui ont été engagés par le prêteur conformément aux pratiques prudentes d'octroi de prêts afin de protéger ses intérêts, comme les primes d'assurance contre le feu et les autres risques ou dommages assurés, les frais d'électricité, d'eau, d'égouts, d'inspection ou de gestion, les dépenses liées à la protection et à l'entretien de la propriété, aux rénovations et au chauffage, sont recouvrables.
- (b) La demande stipulée au paragraphe 8 a) doit être soumise, tel que prescrit par le Ministre, au moyen du [formulaire 20-550](#) Réclamation au ministère des Services aux Autochtones pour paiement de garantie de logement sur réserve, être accompagnée des pièces justificatives et contenir les renseignements suivants :
  - (i) s'il s'agit d'un prêt assuré en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, que le prêt a été consenti et administré conformément à l'accord de prêt, aux dispositions applicables de la *Loi nationale sur l'habitation*, au Règlement national visant les prêts pour l'habitation, aux modalités des polices d'assurance, aux lignes directrices, à l'accord de garantie et à toute autre condition particulière liée au prêt; ou
  - (ii) s'il s'agit d'un prêt non assuré en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* que le prêt a été consenti et administré conformément à l'accord de prêt, à l'accord de garantie et aux pratiques prudentes en matière d'octroi de prêts indiquées dans l'appendice A ou prescrites par le Ministre et convenues de temps à autre par les parties; et
  - (iii) qu'il y a défaut de paiement et le solde impayé du capital et des intérêts courus ainsi que les autres coûts raisonnables sont indiqués dans la demande, sont inclus dans le montant et sont payables en vertu de l'accord de garantie. La période maximale pour le paiement des intérêts courus n'excédera pas 270 jours à moins que le Ministre et le prêteur en aient convenu autrement, en avance et par écrit.

## **9. Rendement du prêteur**

Le Ministre pourra, à sa discrétion, revoir le dossier et déterminer si le prêteur se conforme aux conditions de l'accord de garantie et a usé de prudence en matière d'octroi et d'administration de prêts, y compris les pratiques définies dans l'appendice A. Si le prêteur n'a pas suivi ces pratiques, le Ministre peut réduire la somme des intérêts courus ou des autres coûts raisonnables qui sont inclus dans le montant de la demande mentionnée au paragraphe 8 a).

## **10. Paiement en vertu des garanties d'emprunt**

Le Ministre versera au prêteur le montant indiqué dans la demande mentionnée au paragraphe 8 a), moins le montant qui aura été établi en vertu de l'article 9, dans les 60 jours suivant la réception de la demande par le Ministre ou selon le délai convenu par le Ministre et le prêteur.

## **11. Cession des droits du prêteur au Ministre**

Si un paiement est effectué au prêteur conformément à l'article 10, le prêteur doit donner au Ministre une cession absolue de ses droits à l'égard du prêt et de tout jugement obtenu par le prêteur qui est lié au prêt ainsi que ses intérêts dans toute police d'assurance souscrite en vertu des modalités du prêt.

## **12. Recouvrement des prêts non remboursés**

- (a) Conformément à la résolution du conseil de bande ou au document autorisé d'une bande sous autonomie gouvernementale mentionnés au paragraphe 2 c) et à la suite du paiement effectué par le Ministre au prêteur, le Ministre recouvrira les montants versés pour le prêt non remboursé :
  - (i) en concluant avec le conseil de bande une entente de remboursement du montant versé par le Ministre en vertu de l'article 10, plus les intérêts courus depuis la date de paiement par le Ministre, ce qui pourrait comprendre un rajustement du taux d'intérêt initial prévu dans le contrat; ou
  - (ii) en prenant les mesures nécessaires pour rembourser le Trésor à même les garanties si une autre forme de garantie, comme des fonds en fiducie ou des montants obtenus grâce à un règlement de revendications territoriales, a été utilisée en guise de garantie d'emprunt.
- (b) Dans le cas d'un prêt consenti à un particulier et conformément au consentement écrit du particulier mentionné au paragraphe 3 b) concernant le recouvrement des prêts non remboursés, le Ministre peut, s'il y a lieu, appliquer l'article 24 de la *Loi sur les Indiens* qui permet au Ministre d'approuver le transfert du droit de possession des terres de l'emprunteur au conseil de bande.
- (c) À la suite du transfert du certificat de possession ou d'occupation, ou tout billet de location ou autre document détenu par le particulier à l'égard de la propriété, du particulier au conseil de bande, le conseil de bande peut engager toute poursuite nécessaire contre l'emprunteur afin de prendre physiquement possession de la propriété.

## **13. Exigences en matière de rapports**

- a) Le Ministre peut, en collaboration avec les prêteurs, exiger des formules de sécurité et des rapports aux fins des présentes conditions. L'appendice B présente une liste des rapports exigés actuellement.
- b) Les prêteurs doivent transmettre les rapports qui peuvent être exigés par le Ministre de temps à autre, au moment convenu par les parties.

## **ANNEXE A - Appendice A**

### **Pratiques prudentes d'octroi de prêts non assurés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* dans les réserves**

1. Relativement aux prêts à des fins de logement accordé à un emprunteur, les prêteurs doivent gérer le prêt et tout manquement éventuel comme s'il s'agissait d'un prêt conventionnel à un particulier vivant hors d'une réserve, soit :
  - (i) vérifier la solvabilité de l'emprunteur avant de lui accorder un prêt;
  - (ii) dans le cas d'un particulier, vérifier ses antécédents professionnels, ses revenus et leur stabilité, pour évaluer s'ils suffiront à rembourser le prêt;
  - (iii) confirmer que l'avoir propre de l'emprunteur est disponible et bien établi au moment où le prêt est consenti;
  - (iv) en cas de défaut de paiement, le prêteur doit informer l'emprunteur dès que possible que son compte est en souffrance. Le prêteur doit également tenter d'appliquer des mesures correctives pour aider l'emprunteur à s'acquitter de ses obligations, ce qui peut se traduire par la mise en œuvre d'un plan de remboursement spécialement adapté aux circonstances de l'emprunteur, prévoyant le remboursement du prêt et de l'arriéré. Dans l'éventualité où l'emprunteur refuserait de se conformer à un plan de remboursement ou ne satisferait pas aux conditions de celui auquel il aurait consenti, le prêteur pourrait demander à être remboursé en vertu de la garantie ministérielle;
  - (v) le prêteur doit octroyer les prêts assujettis à la garantie d'emprunt ministérielle et en administrer tous les aspects avec la même diligence que s'il s'agissait d'un prêt non garanti, sauf en ce qui concerne les situations particulières aux réserves, comme le recouvrement et l'aliénation de biens.
2. Le prêteur ne doit pas accorder de prêts pour des sommes plus importantes que celles que représentent les coûts de construction, d'acquisition ou de rénovation aux fins de logement. L'emprunteur doit fournir des prévisions de coûts de construction, d'acquisition ou de rénovation ainsi que tous les plans ou renseignements nécessaires relatifs à la construction. Le prêteur doit s'assurer que les prévisions de coûts sont raisonnables au moyen d'une expertise ou en comparant les prévisions aux coûts de projets semblables dans la collectivité ou la région. Toute nouvelle construction et tout travail de rénovation doivent être conformes ou supérieurs aux normes du Code national du bâtiment (CNB) du Canada ou à des normes équivalentes.
3. Les prêteurs doivent fournir des rapports au ministère des Services aux Autochtones, tel que stipulé à l'appendice B des présentes conditions. Ces rapports doivent être présentés au bureau de SAC de la région pertinente, tel que stipulé dans l'accord de garantie.

## **ANNEXE A - Appendice B**

### **Rapports obligatoires**

Les prêteurs doivent présenter les rapports suivants au bureau régional pertinent de SAC, tel que stipulé dans l'accord de garantie :

#### **1. Rapport sur les modalités de remboursement des prêts garantis**

- (a) Dans les 60 jours suivant le renouvellement, le refinancement, le transfert ou la cession absolue d'un prêt, le prêteur actuel ou le nouveau prêteur doit donner un avis au Ministre exposant en détail les renseignements requis, tels qu'indiqué aux articles 4, 5 et 6 des présentes conditions.
- (b) Lorsqu'un nouveau prêt est consenti, le prêteur doit en aviser le Ministre par écrit dans les 60 jours suivant l'octroi d'un nouveau prêt garanti et fournir les renseignements pertinents.

## **2. Avis de défaut de paiement d'un prêt**

Conformément à l'alinéa 7a), dans les 90 jours du défaut de remboursement d'un prêt, le prêteur doit présenter au Ministre un avis de défaut de paiement d'un prêt (auparavant appelé rapport d'arrérages), indiquant les particularités de la situation, le montant du solde de l'arriéré et du capital. Il doit ensuite renouveler cet avis tous les 30 jours tant que dure le défaut de paiement.

## **3. Réclamation au Ministre pour paiement de garantie du logement sur réserve**

Conformément à l'alinéa 8a), dans les 120 jours du premier avis de défaut de paiement d'un prêt, le prêteur doit présenter au Ministre une demande de paiement du solde impayé du capital, des intérêts courus et de tous les frais raisonnables dus à l'égard de ce prêt, conformément aux conditions de garantie d'emprunt.

## **4. Rapport de confirmation des données réelles du prêteur**

Ce rapport doit être présenté par le prêteur, pour chaque prêt garanti, et indiquer le solde, le capital et les intérêts au 31 mars de chaque année.