

À quoi sert le projet de Règlement proposé?

L'objectif du Règlement sur la mise en garantie de droits fonciers est d'offrir aux Pekuakamiulnuatsh et aux entreprises de Mashteuiatsh de nouvelles possibilités de financement hypothécaire, plus rapides et plus avantageuses que la garantie de prêt ministérielle. Le Règlement prévoit un processus auquel pourront adhérer les différentes institutions financières intéressées à offrir du financement sur l'Inussi de Mashteuiatsh.

Quelles seront les étapes pour obtenir un prêt hypothécaire?

1. Démarches auprès de l'institution financière pour évaluer la capacité d'emprunt;
2. Signature d'un consentement à l'hypothèque et d'un bail avec Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;
3. Signature d'une entente hypothécaire avec l'institution financière;
4. Enregistrement de l'hypothèque au Registre des terres des Premières Nations.

Pour les entreprises, les étapes sont les mêmes, mais certains ajustements devront être apportés au modèle de bail actuellement utilisé.

Pourquoi le processus proposé nécessite la signature d'un bail avec la Première Nation?

Comme il est interdit d'hypothéquer une terre située sur une « réserve indienne », la signature d'un bail avec la Première Nation est nécessaire pour créer une distinction entre la terre et les constructions (maison, garage, bâtiment, plantations, etc.). C'est donc le bail et les constructions qui seront mis en garantie et qui feront l'objet d'une hypothèque, et non la terre.

Que se passera-t-il avec mon certificat de possession pendant la durée de l'hypothèque?

Étant donné qu'un Pekuakamiulnu ne peut pas détenir un certificat de possession et un bail sur un même terrain, le certificat de possession sera temporairement transféré à la Première Nation, donc à Pekuakamiulnuatsh Takuhikan, pour la durée convenue du bail et de l'hypothèque.

Afin de protéger les droits des individus, le bail prévoiera que le certificat de possession ne peut être donné, vendu ou cédé par Pekuakamiulnuatsh Takuhikan pendant la durée de l'hypothèque et qu'il doit être re transféré à la fin de l'hypothèque.

Est-ce que Pekuakamiulnuatsh Takuhikan va devoir cautionner mon prêt hypothécaire?

Non. Ce processus n'implique aucune caution de la part de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan. Par contre, toute hypothèque sur un droit foncier doit être préalablement autorisée par Katakuhimatsheta, entre autres pour s'assurer qu'en cas de défaut du Pekuakamiulnu, l'institution financière sera en mesure d'exécuter ses recours hypothécaires.

Sera-t-il toujours possible d'opter pour une garantie de prêt ministérielle?

Oui. Suivant l'adoption du Règlement proposé, les Pekuakamiulnuatsh et les entreprises pourront choisir entre la garantie de prêt ministérielle ou l'hypothèque auprès d'une institution financière. Par contre, le processus proposé est beaucoup plus rapide et offre des possibilités de financement et de refinancement supérieures à celles de la garantie de prêt ministérielle.

Est-ce que mon prêt hypothécaire pourra être refinancé ou réhypothéqué en cas de besoin?

Oui. Le processus proposé donne accès à des possibilités de financement et de refinancement très intéressantes. Un Pekuakamiulnu pourra par exemple refinancer son prêt hypothécaire pour faire des rénovations, acquérir un camp en territoire ou un chalet, acquérir un VTT, une motoneige, un véhicule, etc. De même, une entreprise pourra refinancer son prêt hypothécaire pour acquérir de la machinerie, de l'équipement, des outils, des véhicules, etc.

Est-ce que toutes les institutions financières vont offrir un tel financement ?

À court terme, il sera possible de contracter une hypothèque uniquement avec la Caisse Desjardins de Mashteuiatsh considérant leur intérêt d'utiliser ce processus. Par contre, toute autre institution financière intéressée à offrir du financement sur les terres de Mashteuiatsh pourra adhérer au processus hypothécaire prévu au Règlement proposé.

Quels recours l'institution financière peut-elle exercer en cas de défaut de paiement d'une entreprise ?

Avec l'implication et la collaboration de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan, l'institution financière pourra :

- prendre possession du bail et des immeubles en vue de les administrer (très rarement utilisé); ou
- vendre sous contrôle de justice le bail et les immeubles afin de rembourser la balance du prêt hypothécaire impayée.

Dans tous les cas, l'institution financière doit obligatoirement offrir à la Première Nation la possibilité de racheter le droit foncier avant de le vendre sous contrôle de justice.

N'hésitez pas à transmettre vos questions ou commentaires d'ici le 28 juin 2021 :

Guylaine Simard, coordonnatrice à la gestion foncière
guylaine.simard@mashteuiatsh.ca / 418-275-5386 poste 1776