

Résumé du Règlement sur la mise en garantie de droits fonciers

Objectif du Règlement

Le Règlement proposé a pour objectif de faciliter l'accès au financement hypothécaire pour les membres de la Première Nation des Pekuakamiulnuatsh et les entreprises qui exercent leurs activités sur l'Ilnussi de Mashteuiatsh. Il permet entre autre de passer par une institution financière sans avoir recours à une garantie de prêt ministérielle, ce qui réduit les délais et donne accès à plusieurs produits de financement intéressants.

La mise en œuvre du Règlement nécessite la collaboration des différentes institutions financières intéressées à offrir du financement sur l'Ilnussi de Mashteuiatsh. Cette collaboration s'opère par la signature d'une entente entre l'institution financière et Pekuakamiulnuatsh Takuhikan.

Pour le moment, la Caisse Desjardins du Pekouagami a manifestée son intérêt et sera la première institution financière à adhérer à ce nouveau processus hypothécaire.

Créanciers hypothécaires

Le Règlement propose deux processus différents, selon le statut du créancier hypothécaire (soit la personne qui prête l'argent). Un premier processus s'applique lorsque le créancier est la Première Nation elle-même ou un membre de la Première Nation. Cette situation est déjà prévue à la Loi sur les Indiens et c'est la raison pour laquelle elle a été intégrée au Règlement.

Le deuxième processus s'applique lorsque le créancier hypothécaire est une institution financière ou une personne physique ou morale qui n'est pas membre de la Première Nation. C'est ce processus qui sera le plus souvent utilisé.

Hypothèque sur un droit foncier

L'hypothèque sert à garantir que le débiteur (soit la personne qui emprunte de l'argent) remboursera le prêt hypothécaire en totalité. Comme il n'est pas permis de d'hypothéquer les terres d'une Première Nation, il est nécessaire de créer une séparation légale entre la terre et les constructions. C'est pourquoi le certificat de possession doit être remplacé par un bail pour la durée de l'hypothèque. Le bail confirme que le débiteur est propriétaire des constructions et il peut ainsi les hypothéquer. L'hypothèque porte donc sur le bail et les constructions.

Consentement à l'hypothèque et bail

Afin d'accéder au financement hypothécaire offert par une institution financière, il faut obtenir le consentement écrit de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan et convenir d'un bail. Le bail remplace le certificat de possession pour la durée de l'hypothèque

et le certificat de possession est temporairement confié à Pekuekamiulnuatsh Takuhikan. Une fois le prêt hypothécaire remboursé, le certificat de possession est retourné au débiteur.

Le bail prévoit aussi un droit de reprise qui permet à Pekuakamiulnuatsh Takuhikan de conserver le certificat de possession et de saisir les constructions en cas de défaut de paiement du débiteur. Ce droit de reprise permettra à l'institution financière d'être remboursée pour la balance impayée du prêt hypothécaire.

Entente hypothécaire

Une fois que le Pekuakamiulnu ou l'entreprise a obtenu le consentement de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan et a signé un bail, il peut mettre son bail et ses constructions en garantie en contractant une hypothèque. L'hypothèque doit faire l'objet d'une entente écrite entre le débiteur et l'institution financière.

Enregistrement

Tout type d'hypothèque doit obligatoirement être enregistré au Registre des Terres des Premières Nations. L'enregistrement confirme l'existence de l'hypothèque et permet aux créanciers hypothécaires de faire valoir leurs droits en cas de défaut de paiement du débiteur.

Recours hypothécaires

Lorsque le débiteur cesse de rembourser le prêt hypothécaire, il devient en défaut. Le créancier hypothécaire peut alors exercer certains recours pour rembourser la balance impayée du prêt. Les recours possibles sont les suivants :

- Prise de possession pour fins d'administration : C'est-à-dire que le créancier acquiert la propriété des immeubles et les droits découlant du bail. S'il s'agit d'une entreprise, il en devient propriétaire et peut l'opérer. Ce recours est rarement utilisé et vise plus particulièrement les entreprises;
- Vente sous contrôle de justice : C'est-à-dire que le créancier saisit le bail et les constructions pour les revendre. Les profits de la vente servent à rembourser le prêt et les autres dettes du débiteur, s'il y a lieu. Aucun droit permanent ne peut être vendu à une personne qui n'est pas membre de la Première Nation.

Fin de l'hypothèque

L'hypothèque prend fin lorsque le prêt est entièrement remboursé, auquel cas le certificat de possession est retourné au débiteur. L'hypothèque prend également fin lorsque le créancier hypothécaire a exercé un recours hypothécaire.

**Pour toute question ou commentaire, veuillez contacter
Mme Guylaine Simard, coordonnatrice à la gestion foncière**

**guylaine.simard@mashteuiatsh.ca
418-275-2473 poste 1776**