



The Property Registry

A Special Operating Agency of the Province of Manitoba

Office d'enregistrement des titres et des instruments

Un organisme de service spécial de la Province du Manitoba

August 1, 2008

1 août 2008

To: All Clients of the Manitoba Land Titles System

Destinataires : Tous les clients du système de titres fonciers du Manitoba

Re: Notice Exercising Power of Sale – Form A (Revised), Registrar-General's Mortgage Sale and Foreclosure Rules

Objet: Avis de vente – Formule A (Révisée), Règles applicables aux procédures de vente hypothécaire et de forclusion du registraire général

Please find attached the revised Form A, Notice Exercising Power of Sale. This form is to be used in replacement of the existing Form A to the Registrar-General's rules regarding mortgage sale proceedings.

Vous trouverez ci-joint la révision de la Formule A, Avis de vente, qui doit être utilisée en remplacement de la Formule A existante des Règles applicables aux procédures de vente hypothécaires et de forclusion du registraire général.

The Property Registry has become aware of a concern regarding possible fraudulent transactions where consumers are induced to sign transfers of their property without fully appreciating the nature of the transaction which effectively transfers ownership of the land. In many cases, these consumers believe they are merely entering in to a mortgage transaction and that they still own the land.

L'Office d'enregistrement des titres et des instruments a été informé de préoccupations causées par d'éventuelles opérations frauduleuses dans lesquelles des consommateurs sont incités à signer des cessions de leurs biens sans bien connaître la nature de l'opération de transfert de leur propriété foncière. Dans bon nombre de cas, ces consommateurs croient qu'ils concluent une simple opération hypothécaire et qu'ils demeureront propriétaires du bien-fonds.

A number of these transactions concern property that are in arrears through default in the payment of their mortgages.

Un certain nombre de ces opérations visent des biens pour lesquels le remboursement du prêt hypothécaire est en défaut.

The Property Registry has developed a consumer notice designed to give advanced warning to the registered owner upon service of the notice of exercising power of sale by the mortgagee. This notice would warn consumers of potential fraudulent transactions that may

L'Office d'enregistrement des titres et des instruments a préparé un avis pour les consommateurs qui doit servir d'avertissement précoce pour les propriétaires en cas de signification d'un avis de vente par le créancier hypothécaire. Cet

occur and to advise them to contact their lawyer and/or financial advisor before entering in to any arrangement with parties contacting them that are not someone representing the mortgagee.

avis avertit les consommateurs au sujet d'opérations frauduleuses éventuelles et leur recommande de communiquer avec leur avocat ou leur conseiller financier avant de conclure tout arrangement avec des parties qui communiquent avec eux sans être les représentants du créancier hypothécaire.

Additionally, the form itself has been reformatted to include better particulars concerning default and how the owner may remedy that default. For example, property tax and insurance costs to be paid as well as demand mortgage provisions have been added.

De plus, la formule même a été remaniée pour inclure davantage d'information détaillée sur le défaut de paiement et la manière de le corriger, ainsi que sur l'impôt foncier et les frais d'assurance à payer et des dispositions sur les hypothèques à vue.

Le registraire général et
chef de l'exploitation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.M. Wilson', with a stylized flourish at the end.

R.M. Wilson
Registrar-General and
Chief Operating Officer

Avis de vente – Loi sur les biens réels - Formule A

1. DESTINATAIRE : ET À QUI DE DROIT
2. N°(s) DU TITRE _____ N° DE L'HYPOTHÈQUE _____ ADRESSE DE VOIRIE / EMBLACEMENT _____
3. BIEN-FONDS (description) <p style="text-align: right;">voir l'annexe <input type="checkbox"/></p>
4. _____ (le créancier hypothécaire) donne avis : QU'IL (QU'ELLE) ENGAGE PAR LES PRÉSENTES LES PROCÉDURES DE VENTE HYPOTHÉCAIRE ET DE FORCLUSION PRÉVUES par la <i>Loi sur les biens réels</i> ; (a) Que s'est produit le défaut de paiement suivant pendant au moins un mois. (b) LA DATE DU DÉFAUT aux termes de l'hypothèque est le _____. (c) Les précisions relatives au défaut sont les suivantes : Rayer l'énoncé ou les énoncés inappropriés (i) Un défaut de paiement du capital et des intérêts en vertu de l'hypothèque a eu lieu le _____ 20____. Au _____ 20____, le total des versements en souffrance est de _____ \$. (ii) Les impôts fonciers , plus l'intérêt couru et les pénalités, pour un montant de _____ \$ sont impayés. La date du premier non-paiement des impôts fonciers est le _____ 20____. (iii) Une preuve de paiement des primes d'assurance sur la propriété n'a pas été fournie au créancier hypothécaire. Cette preuve devait être fournie le _____ 20____. (iv) Cette hypothèque est échue et n'a pas été renouvelée. Tout le solde impayé de _____ est échu le _____ 20____, et le paiement n'a pas été fait jusqu'à ce jour. (v) Il s'agit d'une hypothèque à vue . Une demande de remboursement de _____ \$ a été faite le _____ 20____, et le paiement n'a pas été fait jusqu'à ce jour. <p style="text-align: right;">voir l'annexe <input type="checkbox"/></p> (d) En raison du défaut, le créancier hypothécaire engage et a engagé des frais dont vous pouvez être tenu responsable. <input type="checkbox"/>
5. VOUS POUVEZ METTRE FIN À CES PROCÉDURES EN TOUT TEMPS, AVANT LA VENTE DES BIENS OU LA DÉLIVRANCE D'UN TITRE AU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE, SOIT EN VOUS METTANT À NOUVEAU EN RÈGLE POUR VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE, SOIT EN PAYANT L'INTÉGRALITÉ DE LA DETTE HYPOTHÉCAIRE. (a) COMMENT SE METTRE EN RÈGLE POUR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE : Rayer l'énoncé ou les énoncés inappropriés (i) Corriger le défaut énoncé à l'alinéa 4. c) ci-dessus; (ii) Payer à l'administration fiscale l'ensemble des impôts fonciers, plus l'intérêt couru et les pénalités, qui sont échus à la date où vous corrigez le défaut, si le défaut énoncé ci-dessus comprend des impôts fonciers impayés; (iii) Payer les dépens du créancier hypothécaire au titre des présentes procédures; (iv) Payer tout autre versement de capital, d'intérêts ou d'autres taxes et impôts pouvant être échus après le _____ 20____. Vos versements mensuels, hebdomadaires ou bimensuels de capital et intérêts ou d'impôts sont actuellement de _____ \$ et sont payables au créancier hypothécaire, comme le précisent l'hypothèque et ses modifications; (v) Payer au créancier hypothécaire tous les montants qu'il a acquittés pour régler vos comptes d'impôts ou vos primes d'assurance, avec des intérêts de _____% par an sur ces montants, calculé à compter de la date de ce paiement par le créancier hypothécaire, jusqu'à la date de votre paiement au créancier hypothécaire; (vi) Payer au créancier hypothécaire des intérêts de _____ % par an sur tout versement de capital, d'intérêts ou d'impôts que vous n'avez pas payé à échéance, calculé à compter de la date d'échéance de ces versements, jusqu'à la date de votre paiement au créancier hypothécaire. (vii) <p style="text-align: right;">voir l'annexe <input type="checkbox"/></p> (b) COMMENT PAYER L'INTÉGRALITÉ DE LA DETTE HYPOTHÉCAIRE Si vous décidez de rembourser l'intégralité la dette hypothécaire, vous devez payer le montant de _____ \$, plus les intérêts au taux de _____ % par an, calculé à compter du _____ 20____ (actuellement _____ par jour), et vous devez aussi payer les dépens du créancier hypothécaire au titre des présentes procédures.
6. OMISSION DE METTRE FIN AUX PRÉSENTES PROCÉDURES : Si vous omettez de (i) corriger le défaut ou de (ii) payer l'intégralité de la dette hypothécaire, comme il est prévu à l'article 5 ci-dessus, le créancier hypothécaire sera en droit d'utiliser tous les recours prévus en vertu de la <i>Loi sur les biens réels</i> , notamment : (a) VENTE : Le bien-fonds peut être vendu soit par vente aux enchères publiques ou de gré à gré, soit par les deux modes. Les parties liées en vertu de l'hypothèque sont redevables de l'intégralité de la dette en vertu de celle-ci, ainsi que du paiement de tout déficit subi par le créancier hypothécaire après la vente du bien-fonds; (b) FORCLUSION : Si le bien-fonds n'est pas vendu par vente aux enchères publiques ou de gré à gré et que le débiteur hypothécaire est toujours en défaut six mois après la date de défaut mentionnée ci-dessus, le créancier hypothécaire peut faire une demande visant à devenir propriétaire du bien-fonds (forclusion).

7. **LES PAIEMENTS OU LES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS PEUVENT ÊTRE FAITS À :
VOIR DE POINT 9 OU**

8. **SIGNATURE DU CRÉANCIER (DE LA CRÉANCIÈRE) HYPOTHÉCAIRE /
DE SON MANDATAIRE**

DATE
A M J

.....

(Nom)

(Signature)

9. **PERSONNE QUI PRÉSENTE LE PRÉSENT INSTRUMENT POUR ENREGISTREMENT :**

* indiquer l'adresse, le code postal, le nom de la personne-ressource, son numéro de téléphone et le numéro de dossier du créancier (de la créancière) hypothécaire

FRAUDES LIÉES AUX VENTES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE TAXES ET AUX VENTES HYPOTHÉCAIRES

Perdre une maison ou un bien immeuble par une vente hypothécaire, une forclusion ou une vente pour défaut de paiement de taxes est effrayant. Les propriétaires du Manitoba peuvent devenir les victimes d'escrocs qui leur offrent de sauver leur propriété mais qui, en fin de compte, ne font qu'aggraver la situation.

Leur offre peut sembler bonne, mais il s'agit probablement d'une escroquerie.

- L'escroc peut vous presser à signer un document qui a pour effet de transférer la propriété à son nom, contre un paiement minime, voire rien du tout.
- L'escroc peut vous promettre de vous rendre votre propriété si vous remplissez certaines conditions comme faire des paiements dans des délais très précis.
- L'escroc peut prétendre qu'il ne s'agit que d'une autre forme de garantie du prêt.

En réalité, la propriété appartient maintenant à l'escroc et vous pourriez ne plus pouvoir la récupérer. S'il restitue la propriété, il est possible qu'elle n'ait plus aucune valeur nette réelle, car l'escroc peut l'avoir hypothéquée et pris l'argent. Si quelqu'un vous propose de vous « aider à sauver votre propriété » :

- communiquez avec votre bailleur de fonds. Celui-ci pourrait être en mesure de vous proposer une entente, dans les limites de votre budget;
- demandez conseil à un avocat ou à un comptable en qui vous avez confiance;
- ne signez rien avant d'avoir parlé à un conseiller en qui vous avez confiance;
- ne croyez aucune offre où l'on vous propose de céder votre propriété à bail de façon à ce que vous puissiez la racheter à plus ou moins long terme. L'offre peut sembler bonne, mais les conditions font souvent en sorte qu'il est impossible de racheter la propriété;
- ne signez aucun papier en blanc ou avec des espaces blancs. Des renseignements pourraient y être ajoutés sans que vous le sachiez. Demandez des copies de tous les documents que vous signez.

Si vous croyez avoir été victime d'une fraude, communiquez avec la police.

RÉSERVÉ AU B.T.F.

DROITS VÉRIFIÉS	REMBOURSEMENT
<p>Certificat d'enregistrement</p> <p>Enregistré le _____</p> <p>sous le numéro _____</p> <p>Je certifie que le présent instrument a été enregistré au Bureau des titres fonciers de _____</p> <p>sous le numéro de certificat de titre _____</p> <p>_____</p> <p>Registraire adjoint ou assistant du registraire de district</p> <p>Nouveau n° de certificat de titre _____</p>	<p>AVIS DE VENTE</p>