



INSTRUCTIONS GÉNÉRALES À L'INTENTION DE L'AVOCAT/DU NOTAIRE

Hypothèques résidentielles
au Nouveau-Brunswick et au Québec seulement

REMARQUE : LORSQUE VOUS COMMUNIQUEZ AVEC NOUS, NE PAS OUBLIER DE MENTIONNER LE NUMÉRO DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Nous retenons vos services pour que vous agissiez pour le compte du créancier hypothécaire mentionné dans nos Instructions particulières (« créancier hypothécaire » ou « nous »). Veuillez préparer l'hypothèque conformément aux présentes Instructions générales, à nos Instructions particulières et à toutes les instructions supplémentaires applicables à l'opération. Vous êtes seul responsable de vérifier l'exactitude et la validité de tous les documents et de veiller à ce que l'hypothèque soit préparée et inscrite/enregistrée. Vous devez confirmer l'identité du ou des débiteurs hypothécaires (le ou les « constituant(s) » au Québec), du ou des garants et de tout conjoint consentant, faire l'examen et les recherches sur le titre, inscrire/enregistrer l'hypothèque et fournir votre avis sur le titre ou souscrire une assurance titres, selon le cas. **Vos honoraires pour cette affaire seront réglés par notre client commun.**

Nous n'examinerons ni n'approuverons les projets de documents, pas plus que nous n'examinerons les documents définitifs qui nous seront envoyés. Si les documents ne sont pas préparés conformément à nos instructions ou si l'hypothèque n'a pas la priorité indiquée dans nos Instructions particulières et que nous en subissons un préjudice, nous exercerons nos recours contre vous. Vous devez prendre toutes les mesures que prendrait un avocat/notaire prudent et avisé au nom de son client, notamment aviser le créancier hypothécaire de tout fait important connu par vous qui pourrait influencer sur sa décision de consentir le prêt. Si les fonds doivent servir à l'achat de la propriété, vous devez vérifier que le prix d'achat indiqué dans le contrat d'achat et de vente est le même que le prix indiqué dans nos Instructions particulières. Vous devez également nous aviser si : i) la valeur de la propriété a connu une augmentation importante sur une courte période ; ii) le vendeur aux termes du contrat d'achat-vente (le « contrat de vente ») n'était pas le propriétaire enregistré de la propriété au moment de la signature de ce contrat; iii) le contrat de vente a été modifié afin de prévoir des réparations importantes par l'acheteur; iv) il y a des crédits inhabituels en faveur du ou des débiteurs hypothécaires dans le mémoire des répartitions, y compris tout dépôt non requis ou mentionné dans le contrat de vente; ou v) la propriété est une unité de copropriété, et que les espaces de stationnement et de rangement connexes n'ont pas été transférés au(x) débiteur(s) hypothécaire(s) et imputés au créancier hypothécaire.

Pour signaler toute activité inhabituelle ou potentiellement frauduleuse relative à l'opération ou à la propriété visée, composez le 1 888 215-8687 ou, au Québec, le 1 877 673-4858 pendant les heures normales de bureau.

Pour les hypothèques inscrites/enregistrées électroniquement, vous devez vous assurer que l'inscription/l'enregistrement de l'hypothèque est conforme à nos instructions et dûment autorisée par le débiteur hypothécaire (et son conjoint, le cas échéant).

Veillez communiquer avec notre Centre des services personnels, aux numéros indiqués à la clause 18, dans les cas suivants :

- Vous avez des questions concernant l'opération ; ou
- Vous souhaitez nous signaler des questions relatives au titre qui pourraient avoir des incidences sur notre sûreté ou notre priorité ou qui seraient contraires à nos instructions ; ou
- La propriété est située dans un parc provincial ou national ; ou
- La propriété **n'est pas un terrain à bail** et **elle se trouve** sur des terres des Premières Nations (aussi appelées « terres de réserve »). **Nota** : si la propriété est un terrain à bail, reportez-vous à nos instructions à la **clause 10. Propriété louée à bail.**

Nos documents hypothécaires sont accessibles dans la section de notre site Web réservée à nos documents juridiques à l'adresse www.rbcbanqueroivale.com/formulesjuridiques. Vous devez télécharger les documents appropriés, les remplir, les faire signer et en transmettre une copie au ou aux débiteurs hypothécaires. Veuillez prendre note qu'aucune modification ne peut être apportée à nos formules sans notre approbation écrite. **Note:** Pour les mandats électroniques transmis par l'intermédiaire d'Assyst Immobilier (la « Plateforme »), tous les documents requis sont accessibles sur la Plateforme; ils ne doivent être téléchargés dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques que dans la mesure où les présentes Instructions particulières l'indiquent. En acceptant un mandat électronique transmis au moyen de la Plateforme, vous consentez (en votre nom et au nom de votre client, s'il y a lieu) à recevoir les documents pertinents par voie électronique ; veuillez vous assurer de conserver un exemplaire de la présente confirmation aux fins de consultation future.

Formules hypothécaires anglaises pour le Québec présentées à des fins d'enregistrement au 1^{er} septembre 2022 ou à une date ultérieure :

Si notre client commun octroie une hypothèque sur une propriété située au Québec et souhaite signer la formule hypothécaire en anglais, veuillez vous assurer d'utiliser la version la plus récente de l'acte d'hypothèque anglais. Ces formules ont été mises à jour afin de se conformer aux lois de la province de Québec en incluant une version française de l'acte d'hypothèque après la version anglaise. La formule d'hypothèque en anglais doit être enregistrée au moyen de l'extrait de la version française contenu dans l'acte d'hypothèque en anglais. Nous déclarons et confirmons que la version française incluse dans tout acte d'hypothèque en anglais fourni par nous est une traduction conforme et fidèle de la version anglaise dudit acte, à l'exception du paragraphe relatif à la langue qui est omis de la version française

INSTRUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES MANDATS ÉLECTRONIQUES TRANSMIS PAR ASSYST IMMOBILIER :

À moins d'indication contraire, toutes les instructions qui s'appliquent aux opérations autres qu'électroniques s'appliquent aussi aux opérations électroniques. De plus :

- (i) Pour les mandats électroniques transmis par Assyst Immobilier (la « Plateforme »), le mandat est réputé reçu par vous au moment où vous l'acceptez sur la Plateforme.
- (ii) À moins d'indications contraires dans les présentes Instructions générales ou dans nos Instructions particulières, les dernières versions de tous les documents qui vous sont nécessaires, notamment l'hypothèque et les documents connexes et, au Québec, la résolution de la Banque Royale du Canada (la « Banque »), sont accessibles sur la Plateforme, et ce sont des versions récentes qui font foi. Ne téléchargez de documents à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques que dans la mesure où les présentes Instructions particulières l'indiquent.
- (iii) Lorsque vous acceptez un mandat électronique, vous déclarez au créancier hypothécaire que vous êtes avocat ou notaire, membre en règle du Barreau du Nouveau-Brunswick ou de la Chambre des notaires du Québec, selon le cas, et qu'une signature numérique valide vous a été délivrée par :
 - (a) Au Nouveau-Brunswick : Assyst Real Estate Certification Authority ;
 - (b) la Chambre des notaires du Québec au Québec.

Dans l'ensemble de ces instructions, tout renvoie à une « signature numérique » s'entend d'une signature numérique valide attribuée par l'entité/organisme indiqué pour votre province.

Si vous n'êtes plus un avocat ou un notaire en règle ou que la signature électronique qui vous est attribuée est compromise ou n'est plus en vigueur, vous vous engagez à en aviser immédiatement le créancier hypothécaire et la société propriétaire et exploitante d'Assyst Immobilier.

- (iv) Il vous incombe de respecter les présentes Instructions et toute autre instruction qui s'applique à l'opération et de veiller à ce que l'hypothèque et tous les documents connexes y soient conformes. L'hypothèque visée par chaque mandat transmis par la Plateforme aura déjà été remplie avec les renseignements du débiteur

hypothécaire. Veuillez examiner le contenu de l'hypothèque et de tout autre document reçu par la Plateforme pour vous assurer qu'ils ont été remplis conformément aux présentes Instructions et à toute autre instruction qui s'applique à l'opération. Veuillez vous assurer que les renseignements qui figurent sur l'hypothèque sont conformes à ceux qui figurent à la clause 1 des Instructions particulières. Veuillez aussi consulter la clause 3 des présentes Instructions générales.

- (v) Vous devez activer l'onglet de demande de mise à jour finale du prêteur sur la Plateforme au moins trois (3) jours ouvrables avant la remise au débiteur hypothécaire de la formule Approbation d'hypothèque et déclaration du coût d'emprunt. Une fois la formule Approbation d'hypothèque et déclaration du coût d'emprunt signée par le débiteur hypothécaire, vous devez nous la retourner promptement. Vous pouvez le faire en même temps que vous présentez la Demande de fonds hypothécaires (formule 53328), mais elle doit nous être acheminée au plus tard 30 jours à compter de la date de clôture. Veuillez en conserver une copie signée dans le dossier.
- (vi) Remplissez une Demande de fonds hypothécaires (formule 53328), signez-la au moyen de la signature numérique et envoyez-la par la Plateforme au moins trois (3) jours avant la date à laquelle les fonds sont requis accompagnée de l'état des répartitions. **En présentant une demande de fonds hypothécaires par la Plateforme, vous déclarez au créancier hypothécaire que vous avez examiné le titre de propriété et que le ou les débiteurs hypothécaires détiennent, ou détiendront, un titre de propriété valide et négociable sur la propriété une fois l'hypothèque inscrite/enregistrée, que vous vous êtes conformé aux présentes Instructions et à toute autre instruction qui s'applique à l'opération et que vous considérez que les points mentionnés dans ces documents, mis à part la signature et l'inscription/l'enregistrement de l'hypothèque et la transmission des documents, sont réglés à votre satisfaction.**
- (vii) Si vous avez demandé, dans votre demande de fonds hypothécaires, qu'un chèque soit livré à votre succursale, vous êtes autorisé à déposer le chèque correspondant au produit de l'hypothèque dans votre compte en fiducie (au Québec, compte en fidéicommiss) une fois que toutes les conditions préalables au décaissement, sauf en ce qui a trait à la signature et à l'enregistrement (au Québec, la publication) de l'hypothèque, ont été remplies.
- (viii) Les fonds ne doivent pas être décaissés tant que tous les points mentionnés aux présentes et toute autre instruction qui s'applique à l'opération n'ont pas été suivis à votre satisfaction, notamment l'inscription/l'enregistrement d'un transfert/titre de propriété/acte de vente (pour les opérations d'achat) et de notre hypothèque de premier rang, que vous vous êtes engagé (ou, pour les opérations d'achat au Nouveau-Brunswick seulement, que vous avez obtenu l'engagement valide et opposable de l'avocat/du notaire du vendeur) à inscrire/enregistrer une quittance des droits de tout créancier hypothécaire existant dès que possible.
- (ix) Dès que vous connaissez le numéro d'inscription/d'enregistrement de l'acte d'hypothèque, veuillez l'inscrire dans le champ approprié sur la Plateforme.
- (x) Votre Rapport sur les titres et les sûretés (formule 54177, formule 53955 au Québec) est accessible dans la Plateforme ; vous devez le signer au moyen de votre signature numérique et nous l'envoyer par l'intermédiaire de la Plateforme. Veuillez noter que nous n'exigeons pas de Mise à jour du Rapport sur les titres pour les mandats électroniques transmis par la Plateforme.
- (xi) Clause 21(a) – Au Québec, ne retournez pas les documents demandés. Au Nouveau-Brunswick, vous devez retourner les documents demandés. Dans les deux provinces, vous devez vous assurer que le numéro d'inscription/d'enregistrement de l'acte d'hypothèque est indiqué dans la Plateforme.
- (xii) Clauses 21(b), 21(e) et 21(f) – Veuillez nous retourner le document original sur support papier, dûment signé.

POUR LES MANDATS ÉLECTRONIQUES AU QUÉBEC SEULEMENT :

- (i) L'associé ou l'employé du notaire qui reçoit un mandat électronique de la Banque par la Plateforme est autorisé à signer l'hypothèque et les documents connexes au nom de RBC. Si vous n'avez pas d'employé

ou d'associé, tout autre notaire qui est un membre en règle de la Chambre des notaires du Québec (la « Chambre ») est autorisé à signer. S'il ne se trouve aucun employé, associé ou autre notaire qui puisse signer, ou dans le cas d'un mandat de Compagnie Trust Royal, vous devez prendre rendez-vous avec la succursale pour la signature des documents.

(ii) Si la personne désignée dans la résolution de la Banque pour signer l'hypothèque et les documents connexes n'est pas membre de la Chambre, vous devez agir comme suit :

- **veillez à ce que la personne désignée signe une entente de confidentialité avant de signer l'hypothèque ou les documents connexes; et**
- **obtenez le consentement du client pour que la personne désignée que vous autorisez, s'il ne s'agit pas d'un notaire, signe l'hypothèque et les documents connexes au nom de la Banque.**

L'entente de confidentialité et la formule de consentement sont accessibles dans la Plateforme. Dans les deux cas, veuillez conserver les documents signés dans votre dossier. Nous n'en exigeons pas de copies.

(iii) Il vous incombe à vous, et non au signataire désigné, de respecter les présentes Instructions et toute autre instruction qui s'applique à l'opération et de veiller à ce que l'hypothèque et tous les documents connexes y soient conformes. À moins d'indications contraires à la sous-clause B) des présentes, toutes les instructions qui s'appliquent aux mandats autres qu'électroniques s'appliquent aussi aux mandats électroniques.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Nous indiquerons l'identité du ou des débiteurs hypothécaires, de leur conjoint et du ou des garants dans nos Instructions particulières, en fonction des modalités d'approbation de la demande. RBC doit être informée de toute modification et en faire l'approbation avant la demande de fonds hypothécaires. Les instructions seront modifiées après l'approbation d'une modification. Veuillez prendre note que nous n'avons pas confirmé qui détient le titre de propriété. Si le titre est ou doit être détenu autrement qu'au nom du ou des débiteurs hypothécaires, prière de communiquer avec notre Centre des services personnels au numéro indiqué à la clause 18.

Veuillez vérifier l'identité de chaque débiteur hypothécaire, de son conjoint et de chaque garant en lui demandant au moins une pièce d'identité avec photographie. Il est préférable d'informer préalablement la personne de cette exigence. Conservez une photocopie de la carte d'identité ou de tout autre document dans votre dossier, mais ne nous l'envoyez pas.

Si les fonds devant être avancés conformément à l'hypothèque doivent être utilisés pour acheter des immeubles résidentiels au sens de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, L.C.v 2022, ch. 10, art. 235, il vous incombe de vérifier, au moyen de l'examen des pièces d'identité appropriées et des autres documents pertinents, que le ou les acheteurs sont a) non canadiens au sens de la Loi aux fins d'application du paragraphe 4 (1) de celle-ci, ou b) exemptés par ailleurs de l'application du paragraphe 4 (1) de la Loi par suite de l'application des paragraphes 4 (2) à 4 (5) de celle-ci. Nous vous demandons d'obtenir à la clôture une déclaration solennelle du ou des acheteurs confirmant leur admissibilité à l'achat de la propriété en vertu de la loi.

2. RECHERCHE DE TITRE/ASSURANCE TITRES

a) Recherche complète exigée

Nous vous demandons un avis juridique qui établit que le ou les débiteurs hypothécaires détiennent un titre de propriété valide et négociable à l'égard de la propriété ou en sont les propriétaires inscrits/enregistrés, selon le cas, dans la province ou le territoire où la propriété hypothéquée est située. Vous devez procéder à toutes les recherches généralement effectuées dans le cadre de la production d'un avis sur le titre et montrer qu'aucun droit ou autre créance n'a rang prioritaire sur l'hypothèque (à moins que nous n'y ayons consenti). Procurez-vous tous les certificats habituels et versez-les à votre dossier. Ne nous en envoyez pas de copie. Préparez une formule Rapport sur les titres et les sûretés (formule 4177, ou formule 3955 au Québec) accessible dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques. Si les fonds hypothécaires ont été utilisés pour rembourser une hypothèque existante et que la quittance de cette hypothèque n'a pas été inscrite/enregistrée au moment où vous remettez votre Rapport sur les titres et les sûretés, vous devez le faire suivre d'une Mise à jour du rapport sur les titres et les sûretés (formule 3938, ou formule 3939 au Québec), disponible dans la section de notre site Web

réservée aux documents juridiques, dès que la quittance est publiée. Pour les mandats électroniques transmis par la Plateforme, le Rapport sur les titres et les sûretés (formule 54177, formule 53955 au Québec) est accessible dans la Plateforme. Veuillez prendre note que nous n'exigeons pas la Mise à jour du rapport sur les titres et sûretés pour les mandats électroniques remplis sur la Plateforme.

Au lieu de votre avis sur le titre, vous pouvez obtenir une police d'assurance titres du prêteur émise par l'une des sociétés d'assurance suivantes : la Compagnie d'assurance titres Chicago, la Compagnie d'assurance FCT Itée (exerçant ses activités sous le nom First Canadian Title), LawPro (Lawyers' Professional Indemnity Company) (TitlePlus), la Compagnie Travelers Garantie du Canada ou La Compagnie d'assurance-titres Stewart.

b) Recherche sommaire (mandat restreint) – Québec seulement

S'il s'agit d'une opération de refinancement au Québec, si la propriété est soumise à une hypothèque de premier rang existante en faveur du créancier hypothécaire et si vous avez été autorisé, dans la clause des Instructions particulières qui porte sur les conditions spéciales, à traiter cette affaire comme un mandat restreint, malgré la clause 2(a) qui précède, les règles suivantes s'appliquent :

- (i) Votre examen de titre doit remonter qu'à la date d'inscription de notre hypothèque de premier rang.
- (ii) Vous n'êtes pas tenu de vérifier la situation des taxes foncières.
- (iii) Indépendamment de la clause 4(a) ci-dessous, un plan et un certificat de localisation dressés par un arpenteur-géomètre agréé du Québec au moment de l'obtention de notre hypothèque de premier rang sont acceptables. Si une police d'assurance titres a été souscrite à ce moment, obtenez soit une nouvelle police d'assurance titres ou un plan et certificat de localisation à jour dressés par un arpenteur-géomètre agréé du Québec.
- (iv) Indépendamment de la clause 4(b) ci-dessous, vous n'êtes pas tenu de vérifier les exigences applicables en matière de construction ou de zonage.
- (v) Indépendamment de la clause 5 ci-dessous, vous n'êtes pas tenu de vérifier la situation des assurances sur la propriété.
- (vi) Si vous avez besoin d'un relevé de compte aux fins du remboursement de l'hypothèque de premier rang, vous devez en faire la demande au moins 72 heures avant l'opération.
- (vii) Nous n'exigeons pas que notre hypothèque de premier rang soit radiée (qu'une quittance soit obtenue) à cette étape. Vous devez toutefois vous assurer qu'il n'y a pas d'inscription ultérieure à cette hypothèque de premier rang au registre foncier.
- (viii) Remplissez le Rapport sur les titres et les sûretés (formule 3955) en apportant les modifications pertinentes :
 - Rayez les clauses concernant les taxes et les assurances.
 - Ajoutez ce qui suit à la clause 1D : « Veuillez prendre note, toutefois, que notre recherche de titre ne remonte qu'au (la *date d'inscription de l'hypothèque de premier rang en faveur du créancier hypothécaire*). » Prenez note que si, cette fois, le client souhaite ne pas payer pour la radiation de notre hypothèque de premier rang et que, depuis la date d'inscription de cette dernière, aucune autre hypothèque n'a été inscrite au registre foncier en ce qui concerne la propriété visée, il n'est pas nécessaire que vous présentiez un avis dans la Mise à jour du rapport sur les titres et les sûretés (formule 53939).
 - À la clause 2, vous pouvez remplacer les mots « Il n'existe aucun... » par « Notre recherche de titre n'a révélé aucun... S'il est nécessaire que votre avis comporte des réserves, ajoutez vos réserves à la clause 2.

À défaut, vous pouvez obtenir une police d'assurance titres du prêteur auprès d'un assureur titres approuvé (clause 1F).

c) **Recherche sur une propriété à bail – sans objet au Québec**

- (i) S'il s'agit d'une hypothèque sur propriété à bail sur des terres des Premières Nations, veuillez consulter nos Instructions Supplémentaires à l'intention de l'avocat – Hypothèques sur les propriétés à bail dans des terres indiennes (formule 54231) dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques.
- (ii) S'il s'agit d'une hypothèque sur une propriété à bail sur des terres autres que des terres des Premières Nations, vous devez obtenir une assurance titre du prêteur auprès d'une société d'assurance titre, comme il est mentionné au paragraphe 2(a) ci-dessus.

3. PRÉPARATION DE L'HYPOTHÈQUE

a) **Nouveau-Brunswick**

- (i) Téléchargez l'acte hypothécaire facultatif qui s'applique (taux fixe ou taux variable) à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques.
- (ii) Téléchargez la formule 15 – Hypothèque appropriée à partir de la même section de notre site Web réservée aux documents juridiques ou procédez à l'enregistrement de l'hypothèque par voie électronique. Vous êtes autorisé à établir, à soumettre et à remettre l'hypothèque électronique aux fins de l'enregistrement à notre nom.
- (iii) Remplissez la formule 15 – Hypothèque au moyen des renseignements indiqués dans nos Instructions particulières. Pour les hypothèques enregistrées par voie électronique, vous devez également a) vous assurer que tous les renseignements contenus dans la formule 15 – Hypothèque provenant de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques et dans nos Instructions particulières sont reproduits dans l'acte hypothécaire et b) vous assurer d'avoir deux copies papier de l'acte hypothécaire signées (une pour nous et une pour vos dossiers).
- (iv) Utilisez le nom complet de chaque débiteur hypothécaire et de son conjoint conformément au *Règlement sur les appellations conventionnelles* pris en application de la *Loi sur l'enregistrement foncier* du Nouveau-Brunswick ;
- (v) L'adresse du créancier hypothécaire est la suivante : Banque Royale du Canada, no d'unité 00884, succursale principale – Fredericton, 504, rue Queen, Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3B 5G1.
- (vi) Insérez le numéro d'identification de l'acte hypothécaire facultatif dans l'espace en blanc prévu à cet effet sur la formule 15.
- (vii) Si le débiteur hypothécaire est une société par actions, son sceau, si elle en a un, doit être apposé sur l'hypothèque au moment de la signature.
- (viii) Si l'hypothèque est assurée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (LNH), vous devez l'indiquer dans le coin supérieur droit de la formule 15 pertinente. Sinon, supprimez toutes les références à la LNH dans le coin supérieur droit.
- (ix) Pour les hypothèques enregistrées par voie électronique, vous devez joindre à votre rapport une copie du Certificat d'inscription de propriété (formule 50047) qui confirme l'enregistrement ainsi qu'un duplicata de l'acte hypothécaire signé en format papier.

b) **Québec**

A) Tous les mandats

- (i) Téléchargez l'hypothèque qui s'applique (taux fixe ou taux variable) à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques et remplissez-la avec les renseignements qui figurent dans nos Instructions particulières.

- (ii) Votre examen de titre doit porter sur une période d'au moins 30 ans (ou sur une période remontant à la date d'acquisition du titre de propriété si l'acquisition date de plus de 30 ans) à compter de la date de votre examen. Au lieu de votre avis sur le titre, le créancier hypothécaire acceptera une police d'assurance titres. Conservez le résultat de vos recherches ou les polices d'assurance dans votre dossier.
- (iii) Si le client doit signer l'acte d'hypothèque en anglais, veillez à remplir les sections anglaises de l'acte en anglais et les sections françaises de l'acte en français.
- (iv) Comparution : Si le prêt est consenti par la Banque Royale du Canada à titre de créancier hypothécaire, inscrivez ce qui suit :

BANQUE ROYALE DU CANADA, banque régie par la *Loi sur les banques du Canada*, ayant son siège social au 1, Place Ville-Marie, Montréal (Québec) H3C 3A9, et une succursale à l'adresse suivante : _____, représentée par _____, personne dûment autorisée à signer le présent document aux termes d'une résolution de son Conseil d'administration datée du _____, dont un extrait est annexé au présent document après avoir été reconnu authentique et signé par le représentant en présence du notaire.

Aux fins de l'établissement de la version française de l'hypothèque incluse dans une hypothèque en anglais, si le prêt est consenti par la Banque Royale du Canada à titre de créancier hypothécaire, inscrivez ce qui suit :

BANQUE ROYALE DU CANADA, banque régie par la *Loi sur les banques du Canada*, ayant son siège social à l'adresse suivante : 1, Place Ville-Marie, Montréal (Québec) H3C 3A9, et une succursale à l'adresse suivante _____ représentée par _____, personne dûment autorisée à signer le présent document aux termes d'une résolution de son Conseil d'administration datée du _____, dont un extrait est annexé au présent document après avoir été reconnu authentique et signé par le représentant en présence du notaire.

- (v) Si le conjoint du constituant n'est pas propriétaire et que la propriété est la résidence familiale, le conjoint non propriétaire doit intervenir à l'acte. Si la propriété est inscrite au nom des deux conjoints, assurez-vous que tous les deux signent l'acte à titre de constituants. Dans ce cas, la clause concernant le conjoint intervenant doit être supprimée de l'acte.
- (vi) Si l'hypothèque est consentie par une femme mariée sous le régime de la communauté de biens et que celle-ci hypothèque ses biens propres ou réservés, elle doit le déclarer et indiquer dans quelles circonstances les biens donnés en garantie sont devenus ses biens propres ou réservés. S'il s'agit de biens réservés, vous devez obtenir le consentement de son époux. Si ce dernier hypothèque des biens de la communauté, vous devez obtenir le consentement de son épouse.
- (vii) L'avis d'adresse pour la Banque Royale et la Compagnie Trust Royal – Centre des services personnels, au 7101 avenue du Parc, 5^e étage, Montréal (Québec) H3N 1X9, porte le numéro **6000850** pour toutes les circonscriptions foncières.
- (viii) Veuillez faire signer l'acte d'hypothèque et enregistrer les droits au registre foncier. Si le client a signé l'acte d'hypothèque en anglais, ne présentez pas l'acte d'hypothèque pour enregistrement. Veuillez enregistrer les droits au moyen d'un extrait **de la version française** de l'acte d'hypothèque contenu dans l'acte en anglais. Pour éviter tout retard inutile, nous vous conseillons fortement de prendre rendez-vous avec la succursale du débiteur hypothécaire pour la signature de l'acte d'hypothèque et d'obtenir la résolution appropriée. Veuillez apporter la formule Approbation d'hypothèque et déclaration du coût d'emprunt lorsque vous vous présenterez pour signer l'acte.

- (ix) Vous n'êtes pas tenu de faire inscrire l'hypothèque sur le produit d'assurance à l'égard de la propriété dans le registre des droits personnels et réels mobiliers (RPMRR).

B) Instructions supplémentaires pour les mandats électroniques transmis par la Plateforme

- (i) Malgré la sous-clause 3(b)(A)(viii) qui précède, vous n'êtes pas tenu de vous présenter à la succursale pour la signature de l'hypothèque par la Banque, puisque vous êtes autorisé à la faire signer conformément à la résolution.

4. CERTIFICAT/ZONAGE

a) Arpentage

Vous devez obtenir un plan d'arpentage/rapport immobilier/certificat de localisation à jour (un « certificat »), préparé par un arpenteur-géomètre agréé, et qui indique l'emplacement du ou des bâtiments existants et atteste que ces bâtiments se trouvent bien tous à l'intérieur des limites du terrain sans empiètement des propriétés limitrophes. Si un certificat à jour n'est pas disponible, nous accepterons le certificat existant pourvu que le débiteur hypothécaire signe une déclaration solennelle affirmant qu'il n'y a eu aucun ajout ni aucune amélioration à la propriété depuis la date du certificat. Le créancier hypothécaire n'exige pas de copie du certificat. Une police d'assurance titres sera acceptée au lieu d'un certificat. Un certificat n'est pas exigé dans le cas de condominiums.

b) Ordonnances de travaux

Vous devez obtenir une lettre du fonctionnaire municipal compétent confirmant que la propriété n'est pas l'objet d'ordonnances de travaux toujours en vigueur. Si la municipalité ne fournit pas ce type de lettre, une déclaration solennelle du propriétaire indiquant que la propriété n'est pas l'objet d'ordonnances de travaux toujours en vigueur est exigée. Le créancier hypothécaire n'exige pas de copie de ce document. La lettre ou la déclaration solennelle n'est pas exigée si vous obtenez une police d'assurance titres.

c) Instructions particulières quant au lotissement ou à l'aménagement du territoire

Le cas échéant, vous devez obtenir du débiteur hypothécaire une confirmation que l'hypothèque est consentie conformément aux lois et règlements sur le lotissement et l'aménagement du territoire.

5. ASSURANCE

Vous devez obtenir une preuve d'assurance. Assurez-vous que toute police d'assurance contient la clause hypothécaire type du Bureau d'assurance du Canada et que le créancier hypothécaire est le premier bénéficiaire. Si le bien est détenu « en fiducie » par un propriétaire inscrit qui agit à titre de nu-fiduciaire ou *de prête-nom* pour le ou les propriétaires réels du bien, assurez-vous que la police d'assurance indique le nom du ou des *prête-noms* qui détiennent le bien pour le ou les propriétaires réels ainsi que les propriétaires réels comme coassurés. Ne transmettez pas de copie de la police au créancier hypothécaire. Si la propriété est détenue « en fiducie », assurez-vous que la police énumère les propriétaires bénéficiaires et inscrits comme coassurés de la propriété.

- (a) Assurance des propriétaires : Assurez-vous qu'une formule d'assurance étendue ou tous risques couvre au minimum le montant total de l'hypothèque, ou la valeur à neuf des constructions si elle est moins élevée, et que les indemnités sont payables au créancier hypothécaire.
- (b) Assurance des condominiums : Assurez-vous qu'une police d'assurance de première ligne des condominiums, étendue ou tous risques, couvre la valeur à neuf intégrale des structures et des bâtiments, ainsi que de tous les éléments communs du condominium.

Assurance des unités de condominium : Assurez-vous qu'une police combinée d'assurance des propriétaires d'unités de condominium étendue ou tous risques couvre la valeur à neuf des améliorations apportées à l'unité par le propriétaire. Si l'unité doit être utilisée à des fins locatives, une police du copropriétaire de base couvrant la valeur de remplacement des améliorations apportées à l'unité par le propriétaire est acceptable.

6. POTABILITÉ DE L'EAU ET SYSTÈMES SEPTIQUES

Si la propriété concernée n'est pas reliée aux services municipaux, vous devez obtenir une attestation, auprès des autorités concernées, que l'eau est propre à la consommation humaine. RBC n'examinera pas cette attestation. Au lieu d'une attestation des autorités concernées, une police d'assurance titres couvrant les pertes découlant des problèmes de potabilité de l'eau peut être obtenue.

Ne s'applique que si la propriété n'est pas desservie par le réseau d'égouts municipal : Si les fonds sont utilisés pour la construction d'une unité d'habitation ou l'achat d'une unité d'habitation nouvellement construite, vous devez obtenir un certificat ou une lettre auprès des autorités municipales ou d'un autre organisme de réglementation au sujet de l'installation ou de l'utilisation d'un système septique en conformité avec les normes applicables. Si les fonds sont garantis par une hypothèque grevant une unité d'habitation antérieurement occupée, nous exigeons soit un tel certificat ou une telle lettre soit une attestation du ou des débiteurs hypothécaires démontrant qu'à leur connaissance, le système septique fonctionne de façon acceptable. Cette attestation peut prendre la forme d'une déclaration solennelle ou de toute autre preuve que vous jugez satisfaisante. Dans le cas des opérations de refinancement, nous exigeons un certificat, une déclaration solennelle ou un avenant sur le système septique, émis par une société d'assurance titres approuvée par nous. Les certificats et les attestations doivent être conservés dans votre dossier.

7. UNITÉS DE CONDOMINIUM

Si la propriété est une unité de condominium, vous devez obtenir un certificat de préclusion/de situation/de renseignements/de divulgation. Informez-nous de tout renseignement insatisfaisant divulgué par le certificat. Conservez le certificat dans votre dossier.

8. CONDITIONS PRÉALABLES AU DÉCAISSEMENT DES AVANCES

Les fonds ne seront pas avancés avant que les conditions suivantes ne soient respectées :

- (a) Une copie de formule Approbation d'hypothèque et déclaration du coût d'emprunt doit être signée par le ou les débiteurs hypothécaires et, s'il y a lieu, le ou les garants.
- (b) Vous êtes convaincu que les points mentionnés dans les Instructions particulières, les présentes Instructions et toutes les instructions supplémentaires applicables sont réglés.
- (c) Aucune hypothèque légale/aucun privilège ou privilège de construction ou autres charges ne doit être inscrit/enregistré au moment de l'avance, sauf si vous (ou, dans une opération d'achat, l'avocat du vendeur) avez [a] pris l'engagement d'assurer la libération de toute hypothèque antérieure d'une institution financière.
- (d) S'il s'agit d'une opération d'achat, vous devez avoir confirmé que le prix d'achat est celui qui est indiqué dans les Instructions particulières.
- (e) S'il s'agit d'une opération d'achat et que la propriété est une maison nouvellement construite, vous devez avoir obtenu le certificat indiqué ci-après. (Le certificat doit être conservé dans votre dossier. Nous n'exigeons aucune copie du certificat.) :

i) Au Québec :

1) Dans tous les cas où l'hypothèque est assurée par un assureur hypothécaire, un certificat de garantie de maison neuve émis par l'un des fournisseurs suivants : La Garantie de Construction Résidentielle (GCR), l'Association des Professionnels de la Construction et de l'Habitation du Québec (APCHQ) ou l'Association de la Construction au Québec (ACQ);

2) Dans tous les cas où l'hypothèque n'est pas assurée par un assureur hypothécaire : (i) un certificat de garantie de maison neuve émis conformément à la loi/règlementation provinciale en vigueur si un tel certificat est requis en vertu de cette loi/règlementation, ou (ii) si un tel certificat de garantie de maison neuve n'est pas requis en vertu de la loi/règlementation, un certificat ou rapport d'un

spécialiste couvert par une assurance responsabilité appropriée, notamment un inspecteur, un architecte ou un ingénieur, confirmant la fin substantielle des travaux et leur conformité aux règlements municipaux et autres règlements applicables.

(ii) Au Nouveau-Brunswick : Un certificat de fin des travaux et de prise de possession de l'un des tiers fournisseurs de garantie de maison neuve suivants : Atlantic Home Warranty Program, Lux Residential Warranty Program, Progressive New Home Warranty Program (Échelon Compagnie d'assurances générale).

- f) Une demande de fonds hypothécaires (formule 3328) devrait être livrée ou télécopiée au Centre des services personnels au moins trois (3) jours avant la date à laquelle les fonds sont requis. Si les fonds sont requis dans moins de trois jours, communiquez avec le Centre des services personnels au numéro de téléphone indiqué à la clause 18, ou remplissez la demande de fonds hypothécaires (formule 53328) en sélectionnant « Émettre un chèque qui sera recueilli par un messenger à la succursale située au [] ». [] ».
- g) Pour les mandats électroniques, veuillez consulter la section intitulée « Instructions supplémentaires pour les mandats électroniques transmis par Assyst Immobilier ».

9. DÉCAISSEMENT DES FONDS

a) Avance sous forme de crédit à votre compte en fiducie – Vous devez télécharger la Demande de fonds hypothécaires (formule 3328) à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques, la préparer et l'envoyer par télécopieur au Centre des services personnels au moins trois (3) jours avant la date à laquelle les fonds sont requis. Lorsque vous présentez une demande de fonds hypothécaires, vous déclarez au créancier hypothécaire que vous vous êtes conformé(e) aux Instructions particulières, aux présentes Instructions et à toutes les instructions supplémentaires applicables à l'opération et que vous considérez que les points qui y sont mentionnés (sauf la transmission des documents définitifs) sont réglés. Pour les mandats électroniques, veuillez consulter la section intitulée « Instructions supplémentaires pour les mandats électroniques transmis par Assyst Immobilier ».

Nous vous aviserons par télécopieur lorsque nous aurons pris les mesures nécessaires pour que les fonds hypothécaires soient portés au crédit de votre compte en fiducie. Veuillez vérifier que les renseignements contenus dans cet avis sont exacts. La somme déposée porte intérêt à compter de la date du dépôt. La somme sera portée au crédit de votre compte en fiducie à la condition expresse qu'elle ne soit décaissée qu'en conformité avec les Instructions particulières, les présentes Instructions et toutes les instructions supplémentaires applicables à l'opération, et que vous considérez que les points qui y sont mentionnés (sauf la transmission des documents définitifs) sont réglés.

b) Avance faite sous forme de chèque – Si vous avez indiqué dans la Demande de fonds hypothécaires (formule 3328) que vous irez chercher un chèque à votre succursale : le premier de ces chèques constitue le produit du prêt, tandis que le deuxième, s'il y a lieu, correspond à l'incitatif précisé dans l'approbation du prêt hypothécaire et la déclaration du coût d'emprunt. Avant de déposer le ou les chèques dans votre compte en fiducie, vous devez suivre toutes les instructions du présent document en ce qui concerne les conditions préalables au décaissement des fonds, ainsi que nos Instructions particulières et toutes les instructions supplémentaires applicables à l'opération. **Le ou les chèques ne doivent être déposés dans votre compte en fiducie qu'une fois que sont remplies toutes les conditions préalables au décaissement. NOTA : Notre ou nos clients communs ont convenu qu'aucun des fonds avancés par le créancier hypothécaire ne peut être utilisé pour payer des frais de courtage sur hypothèque. Vous ne devez pas déboursier une partie des fonds avancés par le créancier hypothécaire pour payer la commission d'un courtier hypothécaire, même si la personne n'est pas considérée comme un « courtier hypothécaire » en vertu de la législation provinciale applicable. Si un client vous demande de payer une partie de l'avance hypothécaire à un courtier hypothécaire, vous devez nous en aviser immédiatement.**

Lorsque vous encaisserez le ou les chèques, nous considérerons que les fonds auront été avancés conformément aux Instructions particulières, aux présentes Instructions et à toutes les instructions supplémentaires applicables à

l'opération. Les fonds porteront intérêt à compter du moment où le chèque est déposé. Vous devriez par conséquent obtenir le consentement préalable de notre client commun pour déposer les fonds avant la date de signature. **Vous ne pouvez pas encaisser le ou les chèques plus de cinq (5) jours ouvrables après la date d'expiration de la période d'engagement. Le ou les chèques doivent alors être immédiatement retournés au Centre des services personnels ou à la succursale RBC Banque Royale le plus près, à moins d'instructions contraires du créancier hypothécaire.** Nous vous aviserons par télécopieur lorsque nous aurons reçu votre demande de fonds et entré les données dans notre système de dépôt direct. La somme déposée porte intérêt à compter de la date du dépôt. La somme sera portée au crédit de votre compte en fiducie à la condition expresse de n'être décaissée qu'en conformité avec les Instructions particulières, les présentes Instructions et toutes les instructions supplémentaires applicables à l'opération.

c) Changement de la date de signature – Si la date de signature est reportée au-delà de la date d'expiration de l'engagement figurant à l'approbation d'hypothèque et à la déclaration du coût d'emprunt, vous devez prier les débiteurs hypothécaires de communiquer sans délai avec le représentant des services aux particuliers ou le conseiller en prêts hypothécaires. Si la date de signature ne peut être respectée à la dernière minute, prenez note que **le créancier hypothécaire honorera la garantie de taux pendant une période d'au plus cinq (5) jours ouvrables à compter de la date d'expiration de l'engagement.** Si la date de signature est modifiée ou que le ou les débiteurs hypothécaires indiquent qu'ils ne souhaitent pas procéder à l'opération :

- (i) Si vous nous avez déjà envoyé par télécopieur la demande de fonds hypothécaires (formule 53328), veuillez aviser le Centre des services personnels au moins 24 heures avant la date de signature initiale.
- (ii) Si les fonds ont déjà été décaissés, le Centre des services personnels doit recevoir un chèque de remboursement des fonds dans les cinq (5) jours ouvrables qui suivent, à défaut de quoi les intérêts quotidiens s'appliqueront. Vous pouvez également remettre un chèque à la succursale RBC Banque Royale la plus proche.

d) Sommes déduites de l'avance – primes de l'assurance prêt hypothécaire Si le prêt hypothécaire est assuré par un assureur hypothécaire, la prime de l'assurance prêt hypothécaire et toutes les taxes de vente et de service applicables seront déduites de l'avance. Le montant de la déduction figure dans la formule Approbation d'hypothèque et déclaration du coût d'emprunt. Veuillez consulter les conditions spéciales figurant dans l'Approbation d'hypothèque et déclaration du coût d'emprunt pour connaître les exceptions à ce qui précède.

e) Païement des taxes, privilèges et hypothèques légales Les taxes foncières ou autres droits, charges et cotisations qui peuvent constituer ou constituent un privilège (une hypothèque légale au Québec) sur la propriété, qui sont exigibles ou le seront au plus tard à la date de l'avance et qui sont impayés à la date de toute avance, doivent être payés à même le produit de l'avance.

10. PROPRIÉTÉ LOUÉE À BAIL – ne s'applique pas au Québec

Si il s'agit d'une hypothèque sur propriété louée à bail sur des terres autres que des terres des Premières Nations, vous devez obtenir une copie du bail et l'examiner afin de vous assurer que la durée à courir du bail excède la période d'amortissement de l'hypothèque d'au moins 5 ans. Si il s'agit d'une hypothèque subsidiaire ou d'une Marge Proprio, la durée restante du bail doit être de 35 ans ou plus. Vous devez aussi informer le créancier hypothécaire du montant des loyers. Vous devez obtenir du propriétaire tous les consentements nécessaires, notamment la signature de la Convention du propriétaire dans laquelle il accepte d'aviser le créancier hypothécaire de tout manquement en vertu du bail, ainsi qu'une déclaration selon laquelle le bail est en règle (formule 54185). Assurez-vous de nous retourner une copie signée de ce document.

Si la propriété devant être grevée d'une hypothèque est une unité faisant partie d'un complexe avec bail à vie (life lease interest), un avis de l'intérêt dans ce bail à vie doit être enregistré sur le titre avant l'enregistrement de l'hypothèque. Comme il s'agit d'une hypothèque sur une tenure à bail, assurez-vous que l'hypothèque mentionne la tenure à bail et qu'elle est consentie par le ou les débiteurs hypothécaires. Au lieu de votre avis juridique sur le titre et la priorité, vous devez obtenir une police d'assurance titres du prêteur avec un avenant de bail à vie. Nota : La Convention du propriétaire (formule 54185) n'est pas requise si la propriété grevée fait l'objet d'un bail viager, à moins que nous vous enjoignons d'obtenir la convention indiquée à la section des conditions spéciales dans les Instructions particulières.

S'il s'agit d'une hypothèque sur propriété louée à bail sur des terres des Premières Nations, veuillez consulter nos Instructions Supplémentaires à l'intention de l'avocat – Hypothèques sur les propriétés louées à bail dans des terres indiennes (formule 54231) dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques.

11. MAISONS PRÉFABRIQUÉES (y compris les maisons mobiles, préfabriquées mobiles, modulaires, industrialisées, prêtes à monter ou usinées)

Si le montant du prêt doit servir à financer ou à refinancer l'achat d'une maison préfabriquée qui est ou sera installée de façon permanente sur un bien-fonds à tenure franche ou à tenure à bail, vous devez vous assurer qu'il n'y a pas de droit prioritaire sur cette maison préfabriquée. Si la propriété appartient aux emprunteurs ou qu'elle est louée par les emprunteurs au titre d'un bail à long terme, préparez et inscrivez/enregistrez une hypothèque immobilière/hypothèque sur bien immeuble. L'enregistrement d'une formule d'hypothèque en anglais sur le bien immeuble au Québec doit s'effectuer au moyen d'un extrait de la version française de l'hypothèque incluse dans l'hypothèque en anglais, au registre foncier applicable. Nota : Si la propriété est une propriété louée à bail et que le bail n'est pas enregistré sur le titre, vous devez enregistrer un avis de bail sur le titre avant l'enregistrement de l'hypothèque sur propriété à bail. Si l'emprunteur loue la propriété au titre d'un bail « de terrain » à court terme, veuillez communiquer sans délai avec nous pour obtenir d'autres instructions.

Si la maison doit être installée de façon permanente sur la propriété hypothéquée, mais qu'elle n'a pas encore été livrée, vous devez télécharger la Convention de sûreté (Biens de consommation) (formule 50944) ou, au Québec, l'acte d'hypothèque mobilière (formule 50805), à partir de la section de notre site Web réservée à nos documents juridiques et la préparer. Enregistrez un avis de sûreté de bien meuble avant l'avance, conformément à la Loi sur les sûretés relatives aux biens personnels du Nouveau-Brunswick (« loi PPSA ») ou, au Québec, au registre des droits personnels et réels mobiliers (« RDPRM »). L'avis de sûreté/l'inscription au RDPRM doit être enregistré pour la période d'un an. Si notre client commun signe un Acte d'hypothèque mobilière du Québec (formule 805) en anglais, celui-ci doit être enregistré au RDPRM totalement en français.

La description de la résidence devra figurer en français dans la réquisition au RDPRM, et le passage de l'alinéa 1.2a)(4) de la formule 805 qui s'énonce

« present and future rights and claims under insurance policies covering the property described (...) »

devra être traduit en français comme suit aux fins de l'enregistrement au RDPRM :

« les droits et indemnités d'assurance, présents et à venir, couvrant les biens décrits (...) ».

Pour les hypothèques sur propriété franche/libre, le débiteur hypothécaire doit fournir une confirmation que la maison préfabriquée qui sera acquise au moyen des fonds avancés sera installée sur le bien-fonds décrit dans l'hypothèque/hypothèque immobilière, ainsi que son intention de la fixer de façon permanente sur la propriété hypothéquée. Vous devez conserver ce document. Pour les hypothèques sur propriété à bail, assurez-vous que l'hypothèque précise qu'elle grève une tenure à bail. Voir aussi les dispositions portant sur les propriétés à bail qui précèdent.

Si la maison préfabriquée n'est pas ou ne sera pas installée de façon permanente (c. -à-d. posée sur des blocs, ancrée ou munie d'une jupe seulement) sur la propriété hypothéquée, ou n'est pas ou ne sera pas située sur un bien-fonds en tenure franche/libre ou loué à bail, vous devez préparer et inscrire/enregistrer une hypothèque immobilière/hypothèque sur bien immeuble ainsi que l'enregistrement/inscription aux termes de la loi PPSA/au RDPRM, selon le cas, de votre province. L'enregistrement d'une formule d'hypothèque en anglais sur un bien immeuble au Québec doit s'effectuer au moyen d'un extrait de la version française de l'hypothèque incluse dans l'hypothèque en anglais, au registre foncier applicable. Si notre client commun signe un acte d'hypothèque mobilière du Québec (formule 805) en anglais, celui-ci doit y être publié entièrement en français. **La durée de la publication doit être égale ou supérieure à la période d'amortissement de l'hypothèque, sauf au Québec, où l'hypothèque mobilière sur les maisons préfabriquées doit être publiée pour une période de dix ans.**

Un avis de sûreté ne doit pas être enregistré à l'encontre de la propriété hypothéquée.

De plus, consultez les sections des conditions spéciales dans les Instructions particulières. Si nos Instructions particulières indiquent que les fonds doivent être décaissés sous forme d'avances progressives, vous devez vous assurer avant chaque décaissement qu'il n'y a pas de droit prioritaire sur la maison ou sur les biens-fonds hypothéqués. Consultez également nos Instructions supplémentaires pour les hypothèques de constructeur ou sur construction (formule 54176).

12. Le débiteur hypothécaire est une société par actions

Si une société par actions est propriétaire de la propriété, vous devez obtenir les certificats appropriés confirmant que la société par actions existe et qu'elle est en règle, et vous devez confirmer qu'elle est habilitée à détenir la propriété et à nantir les biens immeubles de la société par actions afin de garantir sa dette. Nous exigeons votre avis juridique quant à l'autorisation, à la signature et à la remise en bonne et due forme de l'hypothèque et, le cas échéant, un avis juridique quant à la conformité de l'hypothèque ou du cautionnement avec les dispositions sur l'aide financière prévues dans les statuts de constitution régissant le débiteur hypothécaire. Vous devez confirmer l'identité de chaque signataire autorisé en obtenant au minimum une pièce d'identité avec photographie et signature. Faites une photocopie de cette pièce pour vos dossiers.

Si nos instructions particulières indiquent que le nom du débiteur hypothécaire ou des débiteurs hypothécaires est une société par actions, veuillez revoir les registres de la société pour confirmer que tous les actionnaires, à l'exception des personnes mineures à la date de l'opération, sont inscrits comme garants ou coemprunteurs. S'il y a d'autres actionnaires, veuillez communiquer immédiatement avec le créancier hypothécaire au numéro indiqué à la clause 18.

13. HYPOTHÈQUE DE PLACEMENT

Si l'hypothèque est une hypothèque de placement, le créancier hypothécaire reconnaît qu'il a approuvé cette hypothèque en sachant que la propriété est actuellement louée ou qu'elle sera louée à un locataire. Le créancier hypothécaire consent à ce que la propriété soit utilisée à des fins locatives et renonce à son droit de considérer que la location de la propriété à un locataire constitue un manquement au sens de l'acte d'hypothèque.

14. BIENS DÉTENUS « EN FIDUCIE » OU PAR UNE FIDUCIE VÉRITABLE

Vous saurez que la propriété est détenue « en fiducie » par l'emploi des mots « en fiducie » suivant le nom du débiteur hypothécaire dans nos Instructions particulières. Si les mots « en fiducie » ou « fiduciaire pour » ne sont pas utilisés en rapport avec le nom du débiteur hypothécaire et que la propriété est détenue en fiducie, veuillez communiquer immédiatement avec le créancier hypothécaire par téléphone au numéro indiqué à la clause 18.

New Brunswick seulement :

Biens détenus en fiducie par un nu-fiduciaire pour un tiers

Si elle est détenue « en fiducie » non pas par le ou les fiduciaires d'une fiducie véritable qui, en cette qualité, peuvent agir indépendamment en leur qualité, mais plutôt par un nu-fiduciaire tenu de suivre les directives du ou des propriétaires bénéficiaires, le fiduciaire et le ou les fiduciaires bénéficiaires doivent signer une Convention entre le fiduciaire et le bénéficiaire (formule 3946). Aux termes de la convention, le ou les propriétaires bénéficiaires hypothéqueront leur droit de bénéficiaire sur la propriété visée. La formule 53946 est disponible dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques.

Biens détenus par un ou plusieurs fiduciaires agissant de façon indépendante en qualité de fiduciaire(s) d'une fiducie véritable

Si le bien hypothéqué appartient à un ou plusieurs fiduciaires agissant de façon indépendante en qualité de fiduciaire(s) d'une fiducie véritable, il n'est pas nécessaire de conclure une Convention entre le fiduciaire et le bénéficiaire. Par contre, vous devrez nous fournir votre avis juridique quant à l'autorisation et à la signature en bonne et due forme de l'hypothèque par le ou les fiduciaires de la fiducie véritable.

Le créancier hypothécaire exige la preuve que le prêt et l'hypothèque ont été dûment autorisés et signés par les fiduciaires de la fiducie véritable. Le créancier hypothécaire doit obtenir d'un avocat agissant au nom de la fiducie véritable un avis juridique confirmant l'identité du constituant, des fiduciaires et des bénéficiaires. Cet avis doit aussi confirmer que le prêt et l'hypothèque sont conformes aux objectifs pour lesquels la fiducie a été constituée et que

les fiduciaires sont autorisés à conclure la convention de prêt et à consentir l'hypothèque.

Québec seulement

Propriété détenue en fiducie par un prête-nom pour un tiers

Si le bien hypothéqué est détenu en fiducie par un propriétaire inscrit agissant à titre de prête-nom pour le ou les propriétaires réels, chacun des propriétaires réels du bien doit intervenir directement en tant que partie à l'hypothèque pour facturer sa participation dans le bien. La Convention entre le fiduciaire et le bénéficiaire (formule 3946) ne s'applique **PAS** au Québec.

Vous trouverez ci-dessous, à titre indicatif seulement, un exemple de libellé d'intervention du propriétaire réel qui pourrait être inséré dans une hypothèque. Veuillez toutefois noter que vous devrez adapter et personnaliser davantage ce libellé pour qu'il reflète les termes définis utilisés dans l'hypothèque :

EXEMPLE DE CLAUSE D'INTERVENTION

« **Intervention** :

Intervenes to this Deed,

_____, [true owner] (hereinafter called the "*Intervenant*");

Ratification - the *Intervenant*, for good and valuable consideration received, and after having taken communication of the terms and conditions of this Deed, declares itself to be entirely content and satisfied therewith and ratifies for all legal purposes, the execution by the *Grantor* of this Deed and all terms and conditions hereof, including, without limitation, the hypothecs granted by the *Grantor* in favour of the *Lender*, and the *Intervenant* hereby subscribes to and agrees to be fully bound solidarily with the *Grantor* by all the terms, covenants, provisions and conditions of this Deed, guaranteeing the payment of all sums which may become owing hereunder as and when same become due and payable, and the fulfilment by the *Grantor* of all of its obligations in virtue of this Deed, waiving and renouncing any demand or notice of default and the benefits of division and discussion, and agreeing to be regarded and be in the same position as a principal debtor/the *Grantor*.

Additional Security - Furthermore, and as continuing additional security for the due and punctual repayment of the *Indebtedness* and the execution of all of the obligations of the *Grantor* and the *Intervenant* towards the *Lender* under the *Indebtedness*, this Deed and any other documents related thereto, the *Intervenant* hereby hypothecates and charges all of its right, title and interest in and to the *Secured Property* and all other property hypothecated above, in favour of the *Lender*, with effect as and from this date, the whole for the amounts as to principal and interest as hereinabove set forth in the Section _____ above. Also for said consideration, the *Intervenant* subjects its right, title and interest in and to the *Secured Property* to all of the rights and recourses of the *Lender* pursuant to this Deed and the law.

Full and Final Cancellation - the *Intervenant* agrees with the *Lender* that for the full term of the *Indebtedness*, its renewal, any modification thereto and in all cases where the *Grantor* enters into new undertakings towards the *Lender*, the hypothecs and other security created hereunder shall subsist and secure the *Indebtedness* until full and final cancellation of the hypothecs and other rights granted hereunder.

Scope of Hypothec - the *Intervenant* hereby agrees that the hypothecs hereby constituted affect all of its right, title and interest in and to the *Secured Property* and all other property hypothecated above notwithstanding the fact that the definition of *Secured Property* refer only to the right, title and interest of the *Grantor*."

Veuillez vous assurer que l'intervenant signe par la suite l'acte d'hypothèque immobilière.

Aux fins de l'inclusion de la clause d'intervention précitée dans la version française de l'hypothèque incluse dans l'hypothèque en anglais, vous trouverez ci-dessous, à titre indicatif seulement, la traduction française de l'exemple ci-dessus, qui, là encore, devrait être adaptée et personnalisée par vous pour refléter les termes définis dans l'hypothèque :

« INTERVENTION

Intervient à cet acte,

[_____], [véritable propriétaire de la *propriété*] (l'« Intervenant »);

Ratification – L'Intervenant, pour bonne et valable contrepartie, et après avoir pris connaissance des conditions du présent acte, s'en déclare entièrement satisfait et ratifie à toutes fins légales l'exécution par le Constituant du présent acte et toutes ses modalités et conditions, y compris, sans s'y limiter, les hypothèques consenties par le Constituant en faveur de la Banque, et l'Intervenant accepte par les présentes d'être pleinement lié solidairement avec le Constituant par tous les termes, engagements, dispositions et conditions du présent acte, garantissant le paiement de toutes les sommes qui pourraient devenir dues en vertu des présentes au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles, et l'accomplissement par le Constituant de toutes ses obligations en vertu du présent acte, renonçant à toute demande ou notification de défaut et renonçant aux bénéfices de division et de discussion, et accepte d'être lié par toutes les dispositions du présent acte comme s'il en était le Constituant.

Garantie supplémentaire – EEEoutre, et en tant que garantie supplémentaire continue pour le remboursement de la *dette* et l'exécution de toutes les obligations du Constituant et de l'Intervenant envers la Banque en vertu de la *dette*, du présent acte et de tout autre document y relatif, l'Intervenant hypothèque par les présentes tous ses droits, titres et intérêts dans la *propriété* et tous les autres biens hypothéqués ci-dessus, en faveur de la Banque, avec effet à compter de cette date, le tout pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe _____. Pour les mêmes fins, l'Intervenant soumet ses droits, titres et intérêts dans la *propriété* à tous les droits et recours de la Banque découlant du présent acte et de la loi.

6.3 Annulation totale et définitive – L'Intervenant convient avec la Banque que pendant toute la durée de la *dette*, son renouvellement, toute modification de celle-ci et dans tous les cas où le Constituant prend de nouveaux engagements envers la Banque, les hypothèques et autres sûretés créées en vertu des présentes doivent subsister et garantir la *dette* jusqu'à l'annulation complète et définitive des hypothèques et autres droits accordés en vertu des présentes.

6.4 Portée de l'hypothèque – L'Intervenant convient par les présentes que les hypothèques constituées par les présentes affectent tous ses droits, titres et intérêts dans la *propriété* et tous les autres biens hypothéqués ci-dessus, nonobstant le fait que la définition de *propriété* puisse référer uniquement aux droits, titres et intérêts du Constituant.

Biens détenus par une fiducie véritable

Si la propriété grevée est détenue par une fiducie véritable constituée en vertu du droit québécois et dont les fiduciaires agissent de façon indépendante, vous serez tenu de donner votre avis sur la validité de l'autorisation et de la signature de l'hypothèque par le ou les fiduciaires de cette fiducie.

Le créancier hypothécaire exige la preuve que le prêt et l'hypothèque ont été dûment autorisés et signés par les fiduciaires de la fiducie véritable. Le créancier hypothécaire doit obtenir, d'un avocat ou d'un notaire agissant au nom de la fiducie, un avis juridique confirmant l'identité du constituant, des fiduciaires et des bénéficiaires de la fiducie et le nombre de fiduciaires requis pour obliger la fiducie. Cet avis doit aussi confirmer que le prêt et l'hypothèque sont conformes aux objectifs pour lesquels la fiducie a été constituée et que les fiduciaires sont autorisés à conclure la convention de prêt et à consentir l'hypothèque.

15. HYPOTHÈQUE SIGNÉE EN VERTU D'UNE PROCURATION OU PROPRIÉTÉ ACHETÉE EN VERTU D'UNE PROCURATION

Si nos Instructions particulières indiquent que l'hypothèque sera signée en vertu d'une procuration :

- (a) Vérifiez l'identité du fondé de pouvoir, selon les exigences de la loi ou de votre ordre professionnel. Vous devez obtenir au minimum une pièce d'identité avec photographie et signature. Faites-en une photocopie pour vos dossiers, mais ne joignez pas de copie à votre rapport.
- (b) Examinez la procuration et déterminez si, quel que soit l'endroit où elle a été signée, elle est valable aux fins de l'octroi de l'hypothèque et si l'hypothèque est dûment autorisée en vertu de la procuration.
- (c) Examinez la procuration pour déterminer si elle comporte des restrictions ou des limites pouvant nuire à la validité ou à la force exécutoire de l'hypothèque, ou pouvant limiter d'une autre manière la capacité du créancier hypothécaire de récupérer les fonds hypothécaires. Si vous constatez de telles restrictions ou limites, veuillez communiquer avec nous immédiatement.
- (d) Pour toute hypothèque signée en vertu d'une procuration, il faut obtenir une police d'assurance titres du prêteur émise par un assureur approuvé mentionné ci-dessus.

Si nos Instructions particulières ne mentionnent pas la signature de l'hypothèque en vertu d'une procuration et si l'hypothèque sera signée en vertu d'une procuration, communiquez immédiatement avec nous au numéro indiqué à la clause 18 pour que nous vous fassions part de la marche à suivre.

En plus de vérifier l'identité, la qualité et la capacité de toutes les parties, comme la loi l'exige, vous devez, le cas échéant, vous assurer que la procuration est conforme à toutes les dispositions pertinentes du Code civil du Québec relatives aux procurations étrangères. Autrement, les instructions ci-dessus s'appliquent aux procurations données au Québec.

16. ACHAT DE RÉDUCTION DE TAUX PAR LE VENDEUR OU UN TIERS (sauf les achats de réduction de taux aux constructeurs)

Un achat de réduction de taux est un montant versé au débiteur hypothécaire afin de réduire le taux d'intérêt pendant la durée de l'hypothèque. S'il est indiqué à la section des conditions spéciales de nos Instructions particulières qu'un achat de réduction de taux est prévu :

- a) Obtenez la lettre d'instructions (formule 4942) dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques et remplissez-la en fonction des renseignements figurant à la section des conditions spéciales.
- a) En signant la lettre d'instructions, le ou les débiteurs hypothécaires consentent à ce que la somme correspondant à l'achat d'une réduction de taux soit soustraite du produit de l'hypothèque, ce qui aura une incidence sur les fonds que le ou les débiteurs hypothécaires devront fournir à la clôture.
- c) La lettre d'instructions signée doit nous être remise à la date de la demande de fonds hypothécaires ou avant.

17. DISPOSITIONS DU DROIT DE LA FAMILLE

Vous devez vous assurer que l'hypothèque contient toutes les déclarations prévues par la législation applicable en matière de régime matrimonial, de biens matrimoniaux, de foyer conjugal ou matrimonial ou de résidence familiale et que tout consentement exigé du conjoint ou conjoint de fait a été dûment donné.

18. DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS ET CORRESPONDANCE

Toutes les demandes de renseignements ayant trait à l'hypothèque, au décaissement des fonds et à tous les autres points mentionnés dans les présentes Instructions doivent être faites par téléphone à notre Centre des services personnels au 1 844 418-9436 :

Si vous devez transmettre des documents par télécopieur au Centre des services personnels, veuillez utiliser les numéros de télécopieur suivants :

Provinces de l'Atlantique :
 Québec : 1 866 718-1577

1 877 794-9325

Les débiteurs hypothécaires qui ont des questions au sujet de l'assurance Assure-Toit® doivent communiquer avec les représentants du service à la clientèle de notre Centre des services d'assurance, au 1 800 769-2523.

Lorsque vous communiquez avec nous, veuillez mentionner le numéro de prêt hypothécaire indiqué dans les Instructions particulières.

19. COPIES DES DOCUMENTS HYPOTHÉCAIRES

Vous devez vous assurer que les débiteurs hypothécaires et, le cas échéant, les garants signent l'Approbaton d'hypothèque et déclaration du coût d'emprunt avant de signer l'hypothèque. Une copie (de chaque document) doit être remise à chaque débiteur hypothécaire et au garant. Veuillez conserver une copie signée (ou une photocopie) dans votre dossier.

Si vous êtes dans une province où des modalités standards aux fins des charges et des hypothèques ou des actes hypothécaires facultatifs sont utilisés, le ou les débiteurs hypothécaires doivent recevoir une copie des modalités ou des actes applicables avant la signature de l'hypothèque, et doivent en accuser réception au besoin.

20. AVIS DE CONSENTEMENT

Nous consentons à ce que vous agissiez pour le compte du ou des débiteurs hypothécaires et(ou) du ou des garants pour ce qui a trait à l'hypothèque. Cependant, une fois que vous aurez accepté d'agir pour notre compte, vous ne pourrez conseiller au ou aux débiteurs hypothécaires de renégocier les conditions des prêts sous-jacents ou de l'hypothèque ni de voir si d'autres arrangements de prêt sont possibles. Nous comprenons que vous êtes tenu de soulever toutes les questions qui peuvent être importantes pour nous ou pour le ou les débiteurs hypothécaires et(ou) le ou les garants, et d'expliquer l'incidence juridique de ces questions à chacune des parties qui peut être touchée. Nous savons aussi que toute information que vous recevez de nous ou du ou des débiteurs hypothécaires et(ou) garants à l'égard de cette affaire ne peut pas demeurer confidentielle si l'autre partie est concernée et, s'il survenait un conflit d'intérêts entre nous et le ou les débiteurs hypothécaires et(ou) garants qui ne puisse être réglé, vous seriez dans l'impossibilité d'agir pour l'une ou l'autre partie dans cette affaire.

21. RAPPORT FINAL ET DOCUMENTS JUSTIFICATIFS

Vous devrez transmettre l'original de l'hypothèque et autres documents justificatifs au Centre des services personnels dans les six (6) semaines suivant l'inscription/l'enregistrement de l'hypothèque. Si vous êtes dans l'impossibilité de fournir la documentation définitive dans ce délai, veuillez en informer nos bureaux par télécopieur. Pour toute question ou précision au sujet des présentes Instructions, veuillez communiquer avec nos bureaux aux numéros indiqués à la clause 18 ci-dessus.

Pour les mandats électroniques, veuillez consulter la section intitulée « Instructions supplémentaires pour les mandats électroniques transmis par Assyst Immobilier ».

Les documents requis sont les suivants :

- a) Duplicata de l'hypothèque publiée ou confirmation de la publication (pour les publications par voie électronique). Pour les enregistrements par voie électronique au Nouveau-Brunswick, vous devez également retourner à la Banque une copie de l'acte hypothécaire dûment signé, les affidavits pertinents, ainsi que les déclarations et les certificats en vertu desquels l'hypothèque électronique a été authentifiée.
- b) Cautionnement : Nouveau-Brunswick (Taux fixe – formule 3936 ; Taux préférentiel – formule 3937) ou Québec (Taux fixe – formule 3922 ; Taux préférentiel – formule 4164) (le cas échéant).
- c) Rapport sur les titres et les sûretés (formule 4177, ou formule 3955 au Québec, y compris un avis juridique relatif à la société par actions ou à la fiducie, s'il y a lieu). Si vous obtenez une police d'assurance titres, ne remplissez pas la section du rapport consacrée à l'avis juridique sur le titre, mais plutôt la case de

l'assurance titres.

- d) Mise à jour du rapport sur les titres et les sûretés (formule 3938, ou formule 3939 au Québec), s'il y a lieu;
- e) Accusé de réception des dispositions standards de l'acte hypothécaire/de l'acte de charge, s'il y a lieu.
- f) Convention du propriétaire (formule 4185), s'il y a lieu;
- g) Autres documents propres à certaines provinces ou à certains territoires.

22. OÙ SE PROCURER LES FORMULES

La plupart des formules sont accessibles dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques, à l'adresse www.rbcbanqueroyle.com/formulesjuridiques. Vous devez les télécharger et les remplir. S'il s'agit d'un mandat électronique transmis par Assyst Immobilier, nos documents juridiques vous sont fournis directement sur la Plateforme, sauf indication contraire dans nos Instructions particulières.

23. INSTRUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES DÉCOULANT DE LA LOI SUR LA LANGUE OFFICIELLE ET COMMUNE DU QUÉBEC, LE FRANÇAIS (QUÉBEC SEULEMENT)

Sauf stipulation contraire dans nos Instructions particulières, si l'une ou l'autre des formules que vous devez télécharger est offerte en anglais et en français, veuillez vous assurer de remettre au constituant et, le cas échéant, au garant un exemplaire vierge de la version française de la formule **avant** que le constituant et, le cas échéant, le garant en signe la version anglaise.

® / MC Marque(s) de commerce de la Banque Royale du Canada.