



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

Hypothèques subsidiaires  
au Nouveau-Brunswick et au Québec seulement

**NOTA : LORSQUE VOUS COMMUNIQUEZ AVEC NOUS, VEUILLEZ TOUJOURS INCLURE NOTRE NUMÉRO DU FICHER CENTRAL DE RENSEIGNEMENTS (FCR)**

Nous retenons vos services afin que vous agissiez pour le compte de la Banque Royale du Canada (le « créancier hypothécaire » ou « nous ») dans cette opération hypothécaire. 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, inscrire/enregistrer l'hypothèque et effectuer la recherche de titres de même que toute recherche habituelle sur la propriété afin de vous assurer 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. N'envoyez pas de copie au créancier hypothécaire. Au lieu de votre avis sur le titre, nous acceptons une police d'assurance titres 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. Une fois que vous aurez accepté d'agir pour notre compte, vous ne pourrez conseiller 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. En cas de conflit d'intérêts, nous chercherons un autre conseiller juridique. **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 aussi nous informer : i) si la valeur de la propriété a connu une augmentation importante sur une courte période ; ii) si le vendeur aux termes de la convention d'achat (le « contrat de vente ») n'était pas le propriétaire inscrit/enregistré de la propriété au moment de la signature du contrat de vente ; iii) si le contrat de vente a été modifié afin de prévoir des réparations importantes par l'acheteur ; ou iv) s'il y a des crédits inhabituels en faveur du ou des débiteurs hypothécaires dans l'état des répartitions, y compris tout dépôt non requis ou mentionné dans le contrat de vente.**

**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 17, 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.rbcbanqueroyle.com/formulesjuridiques](http://www.rbcbanqueroyle.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. Nota : 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 lorsque les présentes Instructions particulières en donne la directive. 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<sup>er</sup> 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 (Nouveau-Brunswick et Québec) :**

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'indication contraire 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 renvoi 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 qui détient et exploite 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) Si les Instructions particulières exigent que le débiteur hypothécaire signe la Convention Marge Proprio RBC(R) (formule 50243), vous devez nous la retourner signée au plus tard 30 jours suivant la date de clôture. Veuillez aussi en conserver une copie pour vos dossiers.
- (vi) Remplissez une Demande de fonds pour le programme Marge Proprio RBC (formule 53958), 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 pour le programme Marge Proprio RBC 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.**
- (vii) Si vous avez demandé, dans votre Demande de fonds pour le programme Marge Proprio RBC – avis d'inscription/d'enregistrement, 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 fidéicomis) 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) Vous devez remplir l'avis d'inscription/d'enregistrement de la Marge Proprio RBC (formule 53958), s'il y a lieu, et indiquer le numéro d'inscription/d'enregistrement de l'acte d'hypothèque dans la zone appropriée de la Plateforme dès que vous le connaissez.
- (x) Votre Rapport sur les titres et les sûretés (formule 54177 au Nouveau-Brunswick ou formule 53955 au Québec) est accessible dans la Plateforme ; vous devez le signer au moyen de votre signature numérique et nous le retourner 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) Section 20 a) – Au Québec, ne retournez pas les documents demandés, sauf indication contraire dans nos Instructions particulières. 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 20b), 20e), 20f), 20g), 20h) et 20i) – 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, 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'indication contraire 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 clients 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 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 17.

Si vous ne connaissez pas personnellement un débiteur hypothécaire ou un conjoint consentant, vous devez vérifier l'identité de la personne 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 l'envoyez pas au créancier hypothécaire.

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 la province ou le territoire où la propriété hypothéquée est située, ainsi que le rang de l'hypothèque. Veuillez aussi obtenir confirmation écrite de la validité des hypothèques, charges ou privilèges antérieurs et du montant qu'ils représentent. Vous n'avez pas à confirmer la validité d'une hypothèque antérieure en faveur du créancier hypothécaire, de la Société Trust Royal du Canada ou de la Compagnie Trust Royal (collectivement « la Banque »). Vous devez procéder aux recherches habituelles afin de rendre votre avis sur le titre et rédiger un Rapport sur les titres et les sûretés (formule 53955 au Québec ou formule 54177 au Nouveau-Brunswick) et, le cas échéant, une Mise à jour du rapport sur les titres et les sûretés (formule 53939 au Québec ou formule 53938 au Nouveau-Brunswick), qui se trouvent dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques. À défaut, vous pouvez obtenir une police d'assurance titres du prêteur. 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.

**b) Recherche sommaire – Nouveau-Brunswick seulement**

Indépendamment de la clause 2(a) qui précède, si la propriété est actuellement grevée d'une hypothèque en faveur de RBC et qu'elle est située au Nouveau-Brunswick, vous pouvez présenter un rapport sur le titre après recherche sommaire. Dans ce cas, vous devez présenter un Rapport sur les titres et les sûretés (formule 54177) et, le cas échéant, une Mise à jour du rapport sur les titres et les sûretés (formule 53938), qui se trouvent dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques, en apportant les modifications nécessaires pour indiquer une recherche sommaire. Vous devez tout de même déterminer l'état du paiement des taxes foncières, des services publics ou des autres charges pouvant ouvrir droit à l'enregistrement d'un privilège sur la propriété ayant priorité sur l'hypothèque et vérifier s'il y a des ordonnances de travaux en cours. À défaut, vous pouvez obtenir une police d'assurance titres du prêteur auprès d'un assureur titres, comme il est mentionné à la page 1 du présent document.

**c) Recherche sommaire – Québec seulement**

Indépendamment de la clause 2(a) qui précède, si la propriété est actuellement grevée d'une hypothèque de premier rang en faveur de RBC et qu'elle est située au Québec, les règles suivantes s'appliquent :

- i) Votre examen de titre ne 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) Nonobstant la clause 4a) 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 53955) en apportant les modifications pertinentes : supprimez les clauses portant sur les taxes, les assurances et le certificat de localisation. Si votre hypothèque de premier rang n'a pas été annulée, remplissez la clause 1E. (Si votre hypothèque de premier rang a été annulée, remplissez la clause 1D.). À défaut, vous pouvez obtenir une police d'assurance titres du prêteur auprès d'un assureur titres approuvé (clause 1F).

**d) Instructions particulières pour les hypothèques sur propriétés louées à bail – ne s'applique pas au Québec**

- (i) 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.
- (ii) S'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 assurance titre du prêteur auprès d'un assureur titres, comme il est

mentionné à la page 1 du présent document.

### 3. PRÉPARATION DE L'HYPOTHÈQUE

#### a) Nouveau-Brunswick

- (i) Téléchargez l'acte hypothécaire facultatif dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques.
- (ii) Téléchargez la formule 15.1 – Hypothèque subsidiaire 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. Dans le cas d'une hypothèque enregistrée par voie électronique, vous êtes autorisé à établir, à soumettre et à remettre l'hypothèque aux fins de l'enregistrement à notre nom.
- (iii) Remplissez la formule 15.1 – Hypothèque subsidiaire au moyen des renseignements indiqués dans nos Instructions particulières. Pour les hypothèques enregistrées par voie électronique, vous devez également vous assurer que tous les renseignements contenus dans la formule 15.1 – Hypothèque subsidiaire provenant de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques et dans nos Instructions particulières sont reproduits dans l'acte hypothécaire.
- (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 pour hypothèques subsidiaires dans l'espace prévu à cet effet sur la formule 15.1.
- (vii) Insérez le nom du client dans l'espace prévu à cet effet à l'annexe « D » de la formule 15.1. Si nos Instructions particulières s'intitulent « Instructions particulières pour les hypothèques collatérales/subsidiaries garantissant le Programme Marge Proprio RBC » (formule 53906), supprimez l'article relatif à une hypothèque « Toutes obligations » et conservez l'article relatif à une hypothèque « Marge Proprio RBC » dans l'annexe « D » de la formule 15.1. Si nos Instructions particulières s'intitulent « Instructions particulières pour toutes les hypothèques collatérales/subsidiaries, à l'exception de celles garantissant le Programme Marge Proprio RBC » (formule 53916), pour les hypothèques à taux préférentiel, vous devez conserver l'article relatif à une hypothèque « Toutes obligations » et supprimer l'article relatif à une hypothèque « Marge Proprio RBC » dans l'annexe « D » de la formule 15.1.
- (viii) Si le débiteur hypothécaire est une société par actions, le sceau corporatif, le cas échéant, doit être apposé sur l'hypothèque au moment de la signature.
- (ix) 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 15.1 pertinente. Sinon, supprimez toutes les références à la LNH dans le coin supérieur droit.
- (x) Pour les hypothèques enregistrées par voie électronique, vous devez joindre à votre rapport un duplicata de l'acte hypothécaire en format papier ainsi qu'une copie du Certificat d'inscription de propriété (formule 50047) qui confirme l'enregistrement.

#### b) Québec

##### A) Tous les mandats

- (i) Téléchargez l'acte d'hypothèque qui s'applique (taux fixe ou taux préférentiel, et toutes obligations ou obligations précises) dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques et remplissez-le selon les renseignements figurant dans nos Instructions particulières.
  - (a) Si nos Instructions particulières s'intitulent « Instructions particulières pour les hypothèques collatérales/subsidiaries garantissant le Programme Marge Proprio RBC » (formule 53906), vous devez utiliser la formule 54165, Acte d'hypothèque – Obligations spécifiques et sélectionner l'option « Marge Proprio RBC » à la clause 2.1, puis remplir la formule avec les renseignements qui figurent dans les Instructions particulières.
  - (b) Si nos Instructions particulières s'intitulent « Instructions particulières pour l'ensemble des hypothèques subsidiaires, sauf les hypothèques subsidiaires garantissant une Marge Proprio RBC » (formule 3916), et si un débiteur hypothécaire est une personne physique, vous devez utiliser la **formule 4165 pour un taux variable ou la formule 3923 pour un taux fixe** (pour obligations particulières) et remplir la clause 2.1 avec les renseignements qui figurent dans les Instructions particulières et dans la convention de prêt ci-jointe ou la Convention de Marge de Crédit Royale.
  - (c) Si le client doit signer l'acte d'hypothèque en anglais, assurez-vous de remplir les sections anglaises de l'acte en anglais et les sections françaises de l'acte en français.
- (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 conjoint du constituant n'est pas propriétaire et que la propriété est la résidence familiale, le conjoint non propriétaire doit également intervenir dans 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.
- (iv) 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.
- (v) L'Avis d'adresse pour la Banque Royale – Centre des services personnels, situé au 1 Place Ville Marie, 2<sup>e</sup> étage, aile ouest, Montréal (Québec) H3B 4S6 est **6000850** pour toutes les circonscriptions.
- (vi) 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 client pour la signature de l'acte d'hypothèque et d'obtenir la résolution appropriée. Veuillez apporter la convention de crédit ou de prêt à la succursale lorsque vous vous présenterez pour signer l'acte.
- (vii) 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 (RDPRM).

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

- (i) Malgré la sous-clause 3(b)(A)(vi) 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 levé/certificat d'arpentage/rapport sur les biens immobiliers/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. Vous devez revoir le certificat pour confirmer qu'il n'y a aucun empiètement sur la propriété et que celle-ci n'empiète pas sur d'autres propriétés et que toutes les améliorations situées sur la propriété sont à l'intérieur des limites du lot. Vous devez aussi confirmer que les améliorations respectent les règlements applicables en matière de limites du lot, de façade et de recul et donner votre avis quant au zonage de la propriété. 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.

**Zonage**

Dans la mesure du possible, obtenez une lettre du fonctionnaire municipal compétent confirmant que les constructions respectent toutes les exigences applicables en matière de construction ou de zonage. Le créancier hypothécaire n'exige pas de copie de ce document. Cette lettre n'est pas exigée si vous obtenez une police d'assurance titres.

**(b) 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. Pour toutes les polices d'assurance, assurez-vous que la police 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 fidéicommiss » par un propriétaire inscrit qui agit à titre de nu-fiduciaire ou de prête-nom pour le propriétaire réel du bien, assurez-vous que la police d'assurance désigne les propriétaires bénéficiaires et inscrits du bien (ou, au Québec, les propriétaires réels et le ou les prête-noms qui détiennent le bien pour eux) 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 de remplacement des constructions si elle est moins élevée, et que les indemnités sont payables au créancier hypothécaire. S'il s'agit d'une hypothèque sur biens-fonds seulement, aucune assurance n'est requise.

- (b) Assurance des condominiums : Assurez-vous qu'une police d'assurance de première ligne des condominiums, étendue ou tous risques, couvre la valeur de remplacement 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 condominiums étendue ou tous risques couvre la valeur de remplacement des améliorations apportées à l'unité par le propriétaire.

## 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 CONDOMINIUMS

Si la propriété est une unité de condominium, vous devez obtenir un certificat de préclusion/de situation/de renseignements/de divulgation. Conservez le certificat dans votre dossier.

## 8. CONDITIONS PRÉALABLES AU DÉCAISSEMENT DES AVANCES – Marge Proprio RBC seulement

Les conditions suivantes s'appliquent uniquement aux hypothèques qui garantissent des prêts à l'intérieur d'une Marge Proprio RBC. Les fonds ne seront pas avancés avant que les conditions suivantes ne soient respectées :

- (a) Vous êtes convaincu que les points mentionnés dans les Instructions particulières, les présentes Instructions et toutes les instructions supplémentaires applicables à l'opération sont réglés.
- (b) Aucune hypothèque légale/aucun privilège de construction n'est inscrit/enregistré au moment de l'avance.
- (c) La Convention Marge Proprio RBC (formule 50243) a été signée par tous les emprunteurs et nous a été retournée à l'adresse indiquée à la clause 17.
- (d) S'il s'agit d'une opération d'achat et que la propriété est une maison nouvellement construite, vous avez obtenu le certificat indiqué ci-après. (Le certificat doit être conservé dans votre dossier. Nous n'exigeons aucune copie du certificat.
- (i) Au Québec :
- (a) 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 Habitation des Maîtres Bâisseurs (GHMB), 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);

- (b) Pour les hypothèques non assurées par un assureur hypothécaire : (i) un certificat de garantie pour les nouveaux immeubles résidentiels émis conformément à la réglementation/loi provinciale en vigueur, *si* un tel certificat est exigé en vertu de cette réglementation/loi, ou (ii) si un tel certificat de garantie pour les nouveaux immeubles résidentiels n'est pas exigé conformément à la réglementation/loi, un certificat ou un rapport d'un professionnel agréé possédant une assurance responsabilité adéquate, notamment un inspecteur, un architecte et un ingénieur, qui confirme que la construction est achevée en grande partie et qu'elle est conforme aux règlements municipaux et aux 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).
- e) Pour les mandats électroniques, veuillez consulter la section intitulée « Instructions supplémentaires pour les mandats électroniques transmis par Assyst Immobilier ».

## 9. DÉCAISSEMENT DES FONDS

### a) Applicable aux hypothèques reliées au programme Marge Proprio RBC seulement :

- i) Avance sous forme de crédit à votre compte en fiducie – Si des fonds sont requis, vous devez télécharger une Demande de fonds pour le programme Marge Proprio RBC (formule 3958) dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques, la préparer et l'envoyer par télécopieur au Centre des services aux particuliers au numéro indiqué à la clause 17, au moins trois (3) jours avant la date à laquelle les fonds sont requis.

Nous vous aviserons par télécopieur lorsque nous aurons pris les mesures nécessaires pour que le produit du prêt soit porté 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 mentionnés (sauf la transmission des documents) sont réglés à votre satisfaction.

- ii) Avance sous forme de chèque – Si les fonds sont requis dans moins de trois (3) jours, appelez le Centre des services aux particuliers au numéro indiqué à la clause 17 ou remplissez la Demande de fonds pour le programme Marge Proprio RBC (formule 3958) en indiquant que vous irez chercher un chèque à votre succursale. S'il y a deux chèques, le premier correspond au produit de la Marge Proprio RBC et le second, s'il y a lieu, correspond à une prime (montant incitatif) comme il est indiqué dans la Convention Marge Proprio RBC. Avant de déposer le ou les chèques dans votre compte en fiducie, vous devez vous conformer à toutes les instructions décrites dans ce document concernant les conditions préalables au décaissement. 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 ont été avancés conformément aux Instructions particulières, aux présentes Instructions et à toutes les instructions supplémentaires applicables à l'opération et les fonds avancés porteront intérêt. **Vous ne pouvez pas encaisser le ou les chèques plus de cinq (5) jours ouvrables après la date d'engagement ou de décaissement. 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.**

iii) Fonds supplémentaires – Pour demander des fonds supplémentaires, vous devez télécharger la Demande de fonds pour le programme Marge Proprio RBC (formule 3958), la préparer et l'envoyer par télécopieur au Centre des services aux particuliers au moins trois (3) jours avant la date à laquelle les fonds sont requis.

iv) Modification de la date de signature – Si la date de signature est reportée au-delà de la date d'engagement ou de décaissement indiquée dans les conventions, vous devez prier les clients 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'engagement ou de décaissement**. Si la date de signature est modifiée ou si le ou les clients indiquent qu'ils ne souhaitent pas procéder à l'opération :

- a) Si vous nous avez déjà envoyé par télécopieur la demande de fonds hypothécaires – veuillez aviser le Centre des services personnels au moins 24 heures avant la date de signature initiale.
- b) 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.

v) Activation d'autres segments de prêt – Pour que le client puisse activer d'autres segments de prêt, remplissez l'avis d'enregistrement de la Marge Proprio RBC (formule 3958) pour confirmer l'inscription/l'enregistrement de l'hypothèque et envoyez-le par télécopieur au Centre des services aux particuliers au numéro indiqué à la clause 17.

**b) Applicable à toutes les hypothèques subsidiaires, sauf celles qui garantissent une Marge Proprio RBC :**

i) Décaissement des fonds – Assurez-vous de remplir l'avis d'inscription/d'enregistrement pour confirmer l'inscription/l'enregistrement de l'hypothèque et demander une avance de fonds au client. Veuillez l'envoyer par télécopieur à la succursale du client.

**c) Applicable à toutes les hypothèques subsidiaires, y compris celles qui garantissent une Marge Proprio RBC :**

i) 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, le droit d'évaluation et toutes les taxes de vente ou de service applicables seront déduits de l'avance. Le montant de la déduction figurera dans la ou les conventions. Aucun montant n'est déduit de l'avance provenant d'un refinancement, et vous devez payer ce montant à partir des fonds reçus. Veuillez consulter les conditions spéciales figurant dans les conventions pour connaître les exceptions à ce qui précède.

ii) Paiement des privilèges et hypothèques légales Toutes taxes foncières ou autres frais ou impôts qui font l'objet d'un privilège (d'une hypothèque légale au Québec) grevant la propriété, qui sont ou deviendront exigibles d'ici la date de l'avance des fonds et qui sont impayés le jour de toute avance doivent être payés à même la somme avancée.

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

S'il s'agit d'une hypothèque sur propriété louée à bail sur des terres des Premières Nations, veuillez consulter la section de notre site Web réservée aux documents juridiques pour obtenir d'autres instructions. S'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 est plus longue que l'amortissement de l'hypothèque. S'il s'agit d'une hypothèque résidentielle, la durée à courir du bail doit excéder de 5 ans la période d'amortissement. S'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. Obtenez tous les consentements nécessaires auprès du propriétaire, de même qu'une déclaration confirmant que

le bail est en règle.

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.

## 11. 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 ses dettes et obligations. 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 17.

## 12. 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.

## 13. 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 lien 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 17.

### Nouveau-Brunswick seulement :

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

Si la propriété hypothéquée est détenue en fiducie par un nu-fiduciaire, plutôt que par un fiduciaire ou plusieurs fiduciaires agissant de façon indépendante en leur qualité de fiduciaires d'une fiducie véritable, et que le nu-fiduciaire agit selon les directives du ou des propriétaires bénéficiaires, le fiduciaire et le ou les propriétaires 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."

---

Veillez 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** – En outre, 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.

#### **14. 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 17 pour que nous vous fassions part de la marche à suivre.

#### **Québec seulement**

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.

#### **15. ACHAT DE RÉDUCTION DE TAUX PAR LE VENDEUR OU UN AUTRE TIERS (sauf les achats de réduction de taux par le constructeur) – Ne s'applique qu'aux segments hypothécaires de la Marge Proprio RBC**

Un achat de réduction de taux est un montant versé à un emprunteur en vertu d'une Convention du programme Marge Proprio RBC afin de réduire le taux d'intérêt pendant la durée d'un ou de plusieurs segment(s) hypothécaire(s). S'il est indiqué à la section des conditions spéciales de nos Instructions particulières qu'un achat de réduction de taux est prévu pour un ou plusieurs segment(s) hypothécaire(s) :

- 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.
- b) En signant la lettre d'instructions, le ou les emprunteurs consentent à ce que le montant correspondant à l'achat de réduction de taux soit soustrait du produit du ou des segments hypothécaires qui auront une incidence sur les fonds que le ou les débiteurs hypothécaires doivent 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.

#### **16. 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.

## 17. 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 :

Pour les hypothèques reliées au programme Marge Proprio RBC dans les provinces suivantes :

Provinces de l'Atlantique : 1 866 363-3356  
 Québec : 1 866 718-1577

Pour toutes les autres hypothèques subsidiaires dans les provinces suivantes :

Provinces de l'Atlantique : 1-866-812-7828  
 Québec : 1 800 267-2106

**Lorsque vous communiquez avec nous, veuillez mentionner le numéro FCR indiqué dans les Instructions particulières.**

## 18. COPIES DES DOCUMENTS HYPOTHÉCAIRES

Si l'hypothèque garantit un prêt dans le cadre d'une Convention Marge Proprio RBC, la convention doit avoir été signée à la succursale, à moins d'indication contraire dans les Instructions particulières.

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.

## 19. AVIS DE CONSENTEMENT

Nous consentons à ce que vous agissiez pour le compte du ou des clients, débiteurs hypothécaires et(ou) garants en ce qui a trait à l'hypothèque. Nous comprenons que vous êtes tenu de soulever toutes les questions qui peuvent être importantes pour nous ou pour le ou les clients, débiteurs hypothécaires et(ou) 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 clients, 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.

## 20. 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 17 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 inscrite/enregistrée ou confirmation de l'inscription/l'enregistrement (pour les inscriptions/enregistrements par voie électronique). Pour les enregistrements par voie électronique au Nouveau-Brunswick, outre la confirmation de l'enregistrement par voie électronique, vous devez retourner à la Banque une copie papier 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 53936 ; Taux préférentiel – formule 53937) ou Québec (Taux fixe – formule 53922 ; Taux préférentiel – formule 54164) (le cas échéant).
- (c) Rapport sur les titres et les sûretés (formule 54177 au Nouveau-Brunswick ou formule 53955 au Québec, y compris un avis juridique relatif à la société par actions ou à la fiducie, au besoin). 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 53938 au Nouveau-Brunswick ou formule 53939 au Québec)
- (e) Accusé de réception des dispositions standards de l'acte hypothécaire/de l'acte de charge (Standard Charge Terms) (s'il y a lieu).
- (f) Consentement du propriétaire s'il s'agit d'une hypothèque sur propriété louée à bail et que le consentement à la cession est requis en vertu des conditions du bail, ainsi qu'une copie du bail et toute modification qui y a été apportée.
- (g) Veuillez fournir ce qui suit, le cas échéant :
  - Nouveau-Brunswick – Certificat d'inscription de propriété.
- i) Autres documents propres à certaines provinces ou à certains territoires.

**21. 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](http://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.

**22. 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.