



RÉF: _____

ACTE DE PRÊT

CE

jour de

DEVANT Me _____, notaire soussigné(e)
exerçant dans la province de Québec à _____

COMPARAISSENT :

BANQUE ROYALE DU CANADA, banque régie par la *Loi sur les banques* du Canada, ayant son siège social à 1, Place Ville-Marie, Montréal, Québec, H3C 3A9, et une succursale à _____, représentée par _____ dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du _____, dont un extrait est annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé par le représentant en présence du notaire;

dont l'adresse a été inscrite sous le numéro 6000850 au bureau de la publicité des droits; ce numéro d'avis d'adresse devra être porté en regard des droits hypothécaires dont le prêteur deviendra le titulaire conformément à la subrogation décrite ci-après.

ET :

(l' "Emprunteur")

QUI CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Les mots dont les définitions apparaissent ci-dessous sont généralement utilisés en ***gras italique*** tout au long de cet ***acte de prêt***. Nous vous recommandons de lire ces définitions. Elles devraient vous aider à bien comprendre les conditions applicables à votre prêt.

« **Acte de prêt** » signifie le présent acte, incluant ses annexes, s'il y en a, ainsi que toute modification, tout remplacement ou tout renouvellement de cet acte.

« **Acte de prêt existant** » a la signification décrite dans la clause 2.1 de l'**acte de prêt**.

« **Bâtiments** » signifie les bâtiments situés sur la **propriété** à la date de cet **acte de prêt** ou qui y seront construits par la suite, ainsi que toutes améliorations à ceux-ci.

« **Date d'ajustement des intérêts** » est la date à laquelle nous remboursons la dette décrite dans l'**acte de prêt existant** et devenons subrogés aux droits de l'autre prêteur. Il s'agit du premier jour du **terme**.

« **Date d'échéance** » signifie la date à laquelle le **prêt** vient à échéance, c'est-à-dire la date à laquelle tous les **montants garantis** doivent **nous** être payés ou faire l'objet d'un renouvellement.

« **Engagements** » signifie tout ce que **vous** vous engagez à faire ou à ne pas faire et tout ce que vous confirmez et déclarez dans l'**acte de prêt existant** et dans l'**acte de prêt**.

« **Hypothèque** » signifie les droits créés par l'**acte de prêt existant** sur **votre propriété**. Le mot « **hypothèque** » comprend toutes les hypothèques créées pour garantir l'**acte de prêt existant**.

« **Loyers** » signifie tous les loyers présents et à venir payables en vertu des baux actuels et futurs touchant la **propriété** (y compris les sommes payables pour tout droit d'usage, d'emphytéose ou d'occupation).

« **Montants garantis** » signifie le total des sommes que **vous nous** devez, avec les intérêts et les frais qui s'y rapportent, qu'elles soient exigibles ou non, à tout moment, en vertu de l'**acte de prêt**.

« **Nous** » signifie Banque Royale du Canada, le prêteur qui **vous** consent le prêt. Les mots « **notre** » et « **nos** » réfèrent aussi à nous.

« **Prêt** » signifie le montant que **nous** acceptons de **vous** prêter et que **vous** vous engagez à nous rembourser, tel qu'indiqué à la clause 2.1.

« **Propriété** » signifie la propriété immobilière hypothéquée en vertu de l'**acte de prêt existant**, décrite à la clause 2.2 de cet **acte de prêt**.

« **Taxes** » signifie toutes les taxes et cotisations relatives à la **propriété**, y compris les taxes municipales, générales et spéciales, les taxes d'église, des communautés urbaines ou des commissions scolaires, et les taxes d'amélioration locale, d'eau et d'affaires, ainsi que tous les intérêts et amendes relatifs à ces taxes.

« **Terme** » signifie la période de temps à compter de la **date d'ajustement des intérêts** jusqu'à la **date d'échéance**.

« **Vous** » signifie chaque personne désignée comme emprunteur au début de cet

acte de prêt, qui contracte le **prêt**. Les mots « **votre** » et « **vos** » réfèrent aussi à vous.

2. CONDITIONS DU PRÊT

2.1 PRÊT ET DÉBOURSÉ

Nous vous prêtons la somme de

(_____ DOLLARS
\$) (le « **prêt** »), que **vous** reconnaissez **nous** devoir.

Le **prêt** sera versé en **votre** nom à _____, à qui **vous** devez des sommes d'argent garanties par une hypothèque inscrite au registre foncier de la circonscription foncière de _____ sous le numéro _____ en vertu d'un acte de prêt et d'hypothèque (ci-après appelé « **l'acte de prêt existant** »).

2.2 BUT DU PRÊT

Vous déclarez avec **nous** que le **prêt** doit servir à rembourser la dette décrite à **l'acte de prêt existant** pour que **nous** soyons subrogés dans tous les droits et recours créés en faveur de ce créancier hypothécaire par **l'acte de prêt existant**, y compris ceux concernant l'hypothèque additionnelle, l'hypothèque de loyers et d'assurances, le tout conformément à l'article 1655 du Code civil du Québec.

La **propriété** hypothéquée en vertu de **l'acte de prêt existant** est décrite ci-dessous :

DÉSIGNATION

2.3 REMBOURSEMENT

Vous vous engagez à **nous** rembourser le **prêt** à l'adresse de **notre** succursale indiquée ci-dessus, selon les termes de **l'acte de prêt existant** ou autrement convenu dans les ententes séparées entre **vous** et **nous**.

3. DÉFAUTS

Sans limiter **notre** droit d'exiger, à **notre** choix, en tout temps, le paiement des sommes exigibles à demande, **nous** pouvons, si **vous** ne respectez pas **vos engagements** ou **vos** obligations en vertu de tout autre document relatif au **prêt** :

(i) exiger le paiement complet et immédiat des **montants garantis**, lesquels deviendront alors exigibles et devront alors être payés immédiatement; et

(ii) exercer à **notre** choix, sans restriction et sans autres préavis que ceux prévus par la loi, tous les droits et recours qui **nous** sont conférés par la loi, y compris les droits hypothécaires suivants qui sont alors disponibles:

- la prise en paiement;
 - la vente sous contrôle de justice;
 - la prise de possession pour fins d'administration; ou
 - la vente par le créancier.
-

4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 NATURE DES OBLIGATIONS

Chacun de **vos engagements** est indivisible et **nous** pouvons exiger leur respect complet de tous et chacun de **vous** qui avez signé l'**acte de prêt**, ainsi que de **vos** héritiers, légataires, représentants légaux, ayants cause ou cessionnaires.

Au cas où l'une ou l'autre des dispositions de l'**acte de prêt** serait nulle, sans effet ou réputée non écrite, toutes les autres dispositions de l'**acte de prêt** demeureront valides et en vigueur comme étant divisibles desdites dispositions.

4.2 PAIEMENT

Vous vous engagez à :

- effectuer tous les paiements auxquels **vous** êtes tenu envers **nous** en monnaie ayant cours légal au Canada lors du paiement, à la succursale indiquée dans l'**acte de prêt**, ou à tout autre endroit que **nous** désignerons par écrit;
- maintenir un compte bancaire auprès d'une institution financière canadienne et y maintenir une somme suffisante pour effectuer chaque versement qui **nous** est dû.

Vous nous autorisez, par l'**acte de prêt**, à retirer automatiquement de ce compte le montant de tout versement lorsqu'il **nous** est dû;

Vous vous engagez à ne pas annuler cette autorisation ou fermer ce compte sans **notre** consentement. Si votre institution financière refuse le retrait pré-autorisé, **vous vous** engagez à **nous** payer un montant équivalent aux frais que **votre** institution financière **nous** chargera. Cela peut comprendre une situation où il n'y aurait pas suffisamment de fonds dans **votre** compte ou celle où **vous** auriez fermé **votre** compte.

4.3 ÉLECTION DE DOMICILE

Toute signification, notification ou mise en demeure doit **vous** être faite à **votre** domicile. Toutefois, si **nous** ne parvenons pas à **vous** y trouver, elles peuvent être faites au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où la **propriété** est située, où **vous** élisez domicile pour les fins de l'**acte de prêt**.

4.4 DEMEURE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 4.5 **vous** êtes en demeure de respecter **vos engagements** par le seul écoulement du temps, c'est-à-dire que **vous** devrez respecter tous **vos engagements** immédiatement et **nous** n'avons pas à **vous** faire parvenir d'avis ou de demande pour que **vous** ayez à les respecter.

4.5 PRÉAVIS

Si :

- le remboursement du **prêt** est garanti par une hypothèque autre que de premier rang; et
- à l'expiration du **terme**, **vous** n'êtes pas en défaut en vertu de l'**acte de prêt existant**, cet **acte de prêt**, ou tout autre document relatif au **prêt**; et
- le solde impayé du **prêt** excède le montant d'un versement périodique,

nous vous donnerons un préavis écrit d'au moins trente (30) jours avant d'exiger le remboursement complet du **prêt**.

Le paragraphe 4.5 ne s'applique que si l'Emprunteur est un consommateur au sens des lois relatives à la protection du consommateur

4.6 RENONCIATIONS

Vous confirmez que **vous** ne prétendez pas qu'une action ou une omission de **notre** part constitue ou implique une renonciation à **notre** droit d'invoquer un **défaut** de **votre** part, ou de faire valoir un droit découlant de ce **défaut**, à moins que **nous** n'ayons exprimé explicitement une telle intention après la survenance du **défaut**.

4.7 DOCUMENTS

Si **nous** le jugeons approprié, **vous vous** engagez à **nous** remettre les titres, certificats de recherche, certificats de localisation, contrats d'assurance et autres documents relatifs à la **propriété** et aux **loyers**. Ces documents demeureront en **notre** possession jusqu'au remboursement complet des **montants garantis**.

4.8 DÉCLARATIONS

Vous nous déclarez ce qui suit:

- (a) **vous** êtes le propriétaire absolu de la **propriété** par titre valable et incontestable;
- (b) les appareils de climatisation, de chauffage, de plomberie, de réfrigération ou d'éclairage, les accessoires et l'équipement placés dans les **bâtiments**, de même que les ascenseurs et la machinerie, **vous** appartiennent par titre absolu et y ont été matériellement attachés ou réunis à demeure pour l'utilité de l'immeuble qui en fait partie;
- (c) la **propriété** et les **loyers** sont libres de toute priorité et ne sont grevés d'aucune hypothèque à l'exception de l'**acte de prêt**, en outre, les **loyers** n'ont pas été cédés à quelqu'un d'autre que **nous**;
- (d) toutes les **taxes** exigibles à ce jour ont été payées, sans subrogation;
- (e) **votre** état matrimonial, si applicable, est celui qui est indiqué au paragraphe 6.3 de l'**acte de prêt**;
- (f) si **vous** êtes marié, aucun changement n'est survenu dans **votre** état matrimonial depuis **votre** mariage et il n'y a aucune entente entre **vous** et **votre** conjoint ayant pour objet de modifier **votre** régime matrimonial ou **votre** contrat de mariage, ni de requête en homologation d'une telle entente, ni de demande en séparation de biens, en séparation de corps, en annulation de mariage ou en divorce.

4.9 SOLIDARITÉ DES OBLIGATIONS

Si **vous** êtes plus d'un Emprunteur, chacun de **vous** est tenu solidairement au respect des **engagements**, c'est-à-dire que chacun de **vous** est responsable individuellement et collectivement avec les autres de ces **engagements**, que **nous** pouvons exiger l'exécution complète de ces **engagements** de la part d'un seul d'entre **vous** et que cela libèrera les autres. Toutefois, chacun de **vous**, Emprunteurs solidaires, renonce au droit d'être subrogé dans **nos** droits contre les autres, c'est-à-dire que **vous** n'obtiendrez pas **nos** droits contre les autres Emprunteurs solidaires du fait que **vous** exécutez les **engagements**. Chacun de **vous nous** autorise de plus à accorder des libérations et renonciations aux autres Emprunteurs solidaires, ou quant aux **hypothèques** résultant de cet **acte de prêt**, en reconnaissant qu'il ne sera pas de ce fait libéré de ses **engagements**.

4.10 EXONÉRATION

Si **nous** sommes en possession de la **propriété**, **nous** n'aurons pas l'obligation de maintenir l'usage auquel elle est normalement destinée, de la faire fructifier ou d'en continuer l'exploitation ou l'utilisation.

4.11 CONSENTEMENT- MODIFICATIONS CADASTRALES

Nous vous autorisons par cet **acte de prêt** à procéder à toute modification cadastrale ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à la **propriété**, dans la mesure où, suite à cette modification, nos droits découlant de l'**acte de prêt** se reportent sur un ou plusieurs lots complets, à l'exclusion des parties de lots. **Nous nous** réservons expressément tous **nos** droits contre le ou les lots renumérotés. **Vous devez nous** aviser par écrit de la modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

Si, suite à la modification cadastrale proposée, **nos** droits en vertu de l'**acte de prêt** devaient se reporter non seulement sur un ou des lots complets mais aussi sur une ou des parties de lots, ou encore uniquement sur une ou des parties de lots, **vous** devrez obtenir **notre** consentement préalable spécifique à l'opération envisagée et **nous** pourrons alors exiger que **vous nous** consentiez une hypothèque sur une ou des parties de lots afin que **nos** droits se reportent sur un ou des lots complets.

4.12 CONTRADICTION

S'il y a des divergences entre les termes de cet **acte de prêt** et l'**acte de prêt existant**, ce sont les termes de l'**acte de prêt** qui s'appliqueront.

4.13 INTERPRÉTATION

Chaque fois que le contexte l'exige, le genre et le nombre des mots sont interchangeable.

Les paragraphes et en-têtes de section ne font pas partie de l'**acte de prêt**, mais ne sont utilisés que pour fin pratique de référence. Ils n'affectent aucunement la composition ou l'interprétation de l'**acte de prêt**.

5. INTERVENTIONS s'il y a lieu

5.1 CAUTION - CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE OU TIERS -

Intervient à l'**acte de prêt**,

qui s'engage solidairement avec l'Emprunteur au paiement de tous les **montants garantis** par l'**acte de prêt** et au respect de tous les **engagements** de l'Emprunteur qui y sont prévus.

L'intervenant renonce aux bénéfices de discussion et de division, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas **nous** demander d'exiger le remboursement à l'Emprunteur, ni d'exercer **nos** recours sur les biens de l'Emprunteur, avant de lui demander paiement.

S'il y a plus d'un intervenant, chaque intervenant est tenu solidairement au respect des **engagements**.

6. AFFECTATIONS ANTÉRIEURES/CONJOINT NON-PROPRIÉTAIRE - CONSENTEMENT/ ÉTATS MATRIMONIAUX

6.1 AFFECTATIONS

Les hypothèques qui affectent présentement la **propriété** ou les **loyers** sont les suivantes :

6.2 CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE - CONSENTEMENT

Intervient à l'**acte de prêt**,

conjoint de l'Emprunteur, qui :

(a) concourt avec l'Emprunteur aux fins des présentes et confirme l'exactitude de ses déclarations sur son état matrimonial;

(b) consent à ce que **nous** soyons subrogés dans tous les droits et recours de l'autre prêteur en vertu de l'**acte de prêt existant**,

(c) reconnaît que si un jugement lui accordant un droit d'usage, d'habitation ou de propriété est inscrit contre la **propriété**, il (elle) sera alors lié(e), solidairement avec l'Emprunteur, par toutes les dispositions du présent **acte de prêt** pour autant qu'elles le (la) concernent ou lui soient applicables en tant que détenteur ou propriétaire.

6.3 ÉTATS MATRIMONIAUX

(a) de l'Emprunteur :

(b) du copropriétaire intervenant (s'il y a lieu) :

DONT ACTE

FAIT à _____ le jour, le mois et l'année mentionnés précédemment et consigné aux minutes du notaire soussigné sous le numéro _____

ET, LECTURE FAITE, les parties aux présentes ont signé avec le notaire et en sa présence.