



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, NE PAS OUBLIER DE MENTIONNER 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 la convention d'achat 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).

Si vous avez des questions concernant l'opération ou pour signaler des questions relatives au titre qui pourraient avoir des incidences sur notre sûreté ou notre priorité ou qui seraient contraires à nos instructions, veuillez communiquer avec notre Centre des services personnels au numéro indiqué à la clause 15.

Nos documents hypothécaires sont accessibles dans la section de notre site Web réservée à nos documents juridiques à l'adresse 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 Assyst Immobilier (la « Plateforme »), tous les documents exigés sont accessibles dans la Plateforme. Autrement dit, vous ne devriez pas télécharger les documents à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques. 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.

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, 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 aucun document à partir de la section de notre site Web réservée aux documents juridiques.
- (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) l'autorité de certification de Telus au Nouveau-Brunswick ;
 - (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.

Advenant le cas où 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 Telus Corporation (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) 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 signature de l'acte d'hypothèque par le débiteur hypothécaire, ou de la Convention Marge Proprio RBC® (formule 50243) si les Instructions particulières exigent que le débiteur hypothécaire signe cette dernière. Vous devez nous retourner la copie signée de la Convention Marge Proprio RBC.
- (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. **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 à votre satisfaction.**
- (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 ne vous êtes pas engagé à inscrire/enregistrer une quittance des droits et que vous ne vous êtes pas engagé (ou, pour les opérations d'achat au Nouveau-Brunswick seulement, que vous n'avez pas 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 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.
- (xi) Clause 18(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 18(b), 18(e), 18(f), 18(g), 18(h) et 18(i) – 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. Cependant, 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 15.

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.

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.

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 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, obtenir 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 propriété louée à bail – Nouveau-Brunswick seulement

- (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) Dans le cas d'une hypothèque sur propriété louée à bail sur des terres autres que des terres des

Premières Nations dont la durée du bail est inférieure à 100 ans, vous devez obtenir une police d'assurance titres du prêteur auprès d'un assureur titres approuvé.

- (iii) Dans le cas d'une hypothèque sur propriété louée à bail sur des terres autres que des terres des Premières Nations dont la durée du bail est supérieure à 100 ans, procédez aux recherches généralement effectuées afin de rendre un avis sur le titre et rédigez 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 auprès d'un assureur titres approuvé.

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 : www.rbcbanqueroyle.com/formulesjuridiques.
- (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 du conjoint du débiteur hypothécaire conformément au *Règlement sur les appellations conventionnelles* en vertu 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.
- (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 (www.rbcbanqueroyle.com/formulesjuridiques) et remplissez-le au avec les renseignements figurant 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 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 4010, rue Tupper, 2^e étage, Westmount (Québec) H3Z 2Y3, porte le numéro 6000850 pour toutes les circonscriptions.
- (vi) Veuillez faire signer l'acte et inscrire les droits au registre foncier. 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

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) Certificat**

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 empiétement 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.

(b) 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.

(c) Instructions spéciales 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. Si la propriété est détenue « en fiducie », assurez-vous que la police énumère les propriétaires bénéficiaires et inscrits comme coassurés de la propriété. Ne transmettez pas de copie de la police au créancier hypothécaire.

(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. 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 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 condominiums étendue ou tous risques couvre la valeur à neuf des améliorations apportées à l'unité par le propriétaire.

6. SYSTÈMES SEPTIQUES

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 un assureur titres approuvé 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 15.
- (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 – Le numéro d'inscription du constructeur et de l'unité ainsi que le certificat portant sur la garantie des maisons neuves de l'APCHQ, de l'ACP ou des Maîtres Bâtitseurs.
 - (ii) Un certificat de garantie de maison neuve. Pour les hypothèques reliées au programme Marge Proprio RBC, veuillez consulter nos instructions particulières concernant ce type d'hypothèques (*RBC Homeline Plan Mortgage Additional Instructions*) (formule 00630 – en anglais seulement).
- (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 53958) 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 15, 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 15 ou remplissez la Demande de fonds pour le programme Marge Proprio RBC (formule 53958) 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.

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 53958), 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 (formule 53328) – 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'inscription/d'enregistrement de la Marge Proprio RBC (formule 53958) 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 15.

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 LOUÉE À BAIL – ne s'applique pas au Québec ni aux hypothèques reliées au programme Marge Proprio RBC

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 visée par la LNH, la durée à courir du bail doit excéder la période d'amortissement de 5 ans. 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 attestations appropriées confirmant que la société par actions existe et qu'elle est en règle et habilitée à détenir la propriété. 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-en une photocopie pour vos dossiers.

12. PROPRIÉTÉ DÉTENU EN FIDUCIE

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 15.

Nouveau-Brunswick seulement :

Si le fiduciaire agit sur instruction du ou des propriétaires bénéficiaires, le fiduciaire et le ou les propriétaires bénéficiaires doivent signer une Convention entre le fiduciaire et le bénéficiaire (formule 53946). Aux termes de la convention, le ou les propriétaires bénéficiaires hypothéqueront leur

droit de bénéficiaire sur la propriété visée. Vous trouverez la formule 53946 dans la section de notre site Web réservée aux documents juridiques, à l'adresse www.rbcbanqueroyale.com/formulesjuridiques. Si la propriété grevée d'une hypothèque appartient à une fiducie véritable au titre de laquelle les fiduciaires agissent de façon autonome, la Convention entre le fiduciaire et le bénéficiaire n'est pas requise. Par contre, vous devrez nous fournir votre avis juridique quant à l'autorisation, la signature et la remise en bonne et due forme de l'hypothèque par le ou les fiduciaires.

Québec seulement :

Le créancier hypothécaire exige la preuve que le prêt et l'hypothèque ont été dûment autorisés et signés par les fiduciaires de la fiducie. Le créancier hypothécaire doit obtenir, d'un avocat ou d'un notaire agissant au nom de la fiducie, un avis juridique confirmant l'identité 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. En outre, le notaire dont la Banque a retenu les services pour préparer, inscrire/enregistrer l'hypothèque doit obtenir le consentement écrit des bénéficiaires (ou de leurs représentants le cas échéant) relativement au prêt et à l'octroi de l'hypothèque.

13. 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 15 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.

14. 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.

15. DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS ET CORRESPONDANCE

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 aux numéros suivants :

Provinces de l'Atlantique :	1 800 974-1163
Québec :	1 800 361-5600

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.

16. 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.

17. 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.

18. RAPPORT FINAL ET DOCUMENTS JUSTIFICATIFS

Vous devrez transmettre l'acte d'hypothèque original et autres documents justificatifs originaux 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 15 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 standard 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) Cession des loyers (s'il y a lieu).
- (h) 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.

19. 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.