

# ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE SUR BIEN SPÉCIFIQUE

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>0.00 INTERPRÉTATION .....</b>	<b>6</b>
0.01 Terminologie.....	6
0.01.01 Acte .....	6
0.01.02 Activités .....	6
0.01.03 Cas de défaut.....	7
0.01.04 Caution .....	8
0.01.05 Date de clôture.....	8
0.01.06 Frais d'exploitation .....	8
0.01.07 Immeuble .....	8
0.01.08 Loi constitutive .....	9
0.01.09 Lois environnementales .....	9
0.01.10 Matières dangereuses .....	9
0.01.11 Offre .....	9
0.01.12 Prêt.....	9
0.01.13 Représentant légaux .....	9
0.01.14 Stipulations essentielles .....	9
0.01.15 Taxes foncières .....	10
0.01.16 Versements préautorisés .....	10
0.02 Expressions financières .....	10
0.03 Préséance.....	10
0.04 Juridiction.....	10
0.04.01 Assujettissement .....	10
0.04.02 Présomption .....	10
0.04.03 Adaptation.....	11
0.05 Généralités .....	11
0.05.01 Cumul .....	11
0.05.02 Délais.....	11
0.05.03 Devises canadiennes.....	11
0.05.04 Genre et nombre .....	11
0.05.05 Titres.....	12
<b>1.00 PRÊT .....</b>	<b>12</b>
1.01 Octroi.....	12
1.02 Décaissement .....	12
<b>2.00 CONTREPARTIE.....</b>	<b>12</b>
2.01 Fonds en attente .....	12
2.02 Fonds avancés .....	13

<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT ET REMBOURSEMENT .....</b>	<b>13</b>
3.01	Versements .....	13
3.02	Ajustements.....	13
3.03	Lieu de paiement.....	13
3.04	Remboursement anticipé.....	13
3.05	Déchéance du terme.....	14
3.06	Arrérages .....	14
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS DE PAIEMENT .....</b>	<b>14</b>
4.01	Hypothèque principale .....	14
4.02	Hypothèque additionnelle .....	15
4.03	Hypothèque des loyers .....	15
4.03.01	Constitution.....	15
4.03.02	Autorisation.....	15
4.03.03	Documentation.....	15
4.03.04	Administration .....	16
4.03.05	Reddition.....	16
4.03.06	Non-responsabilité.....	17
4.03.07	Utilisation et imputation.....	17
4.03.08	Continuation.....	17
4.04	Cautionnement .....	17
4.04.01	Déclaration.....	17
4.04.02	Engagement.....	17
4.04.03	Reconnaissance.....	18
4.04.04	Élection .....	18
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS DE L'EMPRUNTEUR .....</b>	<b>18</b>
5.01	Statut.....	18
5.02	Résidence canadienne.....	18
5.03	Propriété .....	18
5.04	Capacité.....	19
5.05	Accessoires.....	19
5.06	Travaux.....	19
5.07	Taxes foncières .....	19
5.08	Assurances.....	19
5.09	Frais d'exploitation .....	19
5.10	Baux.....	20
5.11	Environnement.....	20
5.12	Situation fiscale.....	20
5.13	Stipulations essentielles.....	20
<b>6.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU PRÊTEUR.....</b>	<b>21</b>
6.01	Décaissement .....	21
6.02	Information.....	21

6.03	Inscription .....	21
6.04	Remise .....	21
6.05	Mainlevée.....	21
6.06	Indemnité.....	21
<b>7.00</b>	<b>OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR .....</b>	<b>21</b>
7.01	Utilisation.....	21
7.02	Conservation .....	22
7.03	Aliénation.....	22
7.04	Construction.....	22
7.05	Expropriation .....	23
7.06	Assurances .....	23
	7.06.01 Couverture.....	23
	7.06.02 Transport.....	24
	7.06.03 Défaut.....	24
	7.06.04 Sinistre.....	24
7.07	Taxes foncières .....	24
7.08	Environnement.....	25
	7.08.01 Conformité .....	25
	7.08.02 Autorisations.....	25
	7.08.03 Inspection.....	25
	7.08.04 Infraction.....	25
	7.08.05 Modification.....	26
7.09	Frais d'exploitation .....	26
7.10	Indemnisation.....	26
7.11	Contestation .....	26
7.12	États financiers.....	26
7.13	Honoraires et débours.....	27
<b>8.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>27</b>
8.01	Incessibilité .....	27
8.02	Preuve du défaut .....	27
8.03	Indivisibilité .....	27
<b>9.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>28</b>
9.01	Annexes.....	28
9.02	Avis.....	28
9.03	Élection.....	28
9.04	Modification.....	28
9.05	Non-renonciation .....	28
<b>10.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>28</b>
<b>11.00</b>	<b>PORTÉE DE L'ACTE.....</b>	<b>29</b>

**LISTE DES ANNEXES**

**ANNEXE A - EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'EMPRUNTEUR..... 31**  
**ANNEXE B - OFFRE DE CRÉDIT ..... 33**  
**ANNEXE C - TABLEAU DES MENSUALITÉS PAYABLES PAR L'EMPRUNTEUR..... 34**  
**ANNEXE D - LISTE DES CHARGES SUR L'IMMEUBLE ..... 35**  
**ANNEXE E - CALENDRIER DE DÉCAISSEMENT ..... 35**  
**ANNEXE F - SOMMAIRE DE L'HYPOTHÈQUE ..... 35**  
**ANNEXE G - INTERVENTION DU CONJOINT DE L'EMPRUNTEUR..... 36**

○ ○ ○ ○ ○



© edilex.ing.com  
www.edilex.com

**ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE SUR UN BIEN SPÉCIFIQUE**, intervenu à ..... , district judiciaire de ..... , province de Québec, Canada.

DEVANT M<sup>e</sup> ..... soussigné, notaire pour la province de Québec, exerçant sa profession au .....

**ONT**

**COMPARU:** ....., personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* ..... , ayant son siège social au ..... , en la ville de ..... , province de Québec, représentée par ..... , son ..... , dûment autorisé à agir aux fins des présentes, à ce qu'ils déclarent (*avis d'adresse enregistré à ..... sous le numéro* .....);

CI-APRÈS DÉNOMMÉE «LE PRÊTEUR»;

**ET:** ....., personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* ..... , ayant son siège social au ..... , en la ville de ..... , province de Québec, représentée par ..... , son ..... , dûment autorisé à agir aux présentes en vertu d'un règlement numéro ..... de ladite société par actions adopté le ..... et en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée à une assemblée tenue le ..... , lesquels demeurent annexés aux présentes après avoir été reconnus véritables et signés pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE «L'EMPRUNTEUR»;

**ET:** ....., homme d'affaires, ayant sa place d'affaires au ..... , ..... , en la ville de ..... , province de Québec, représenté par ..... , homme d'affaires, ayant sa place d'affaires au ..... , en la ville de ..... , province de Québec;

CI-APRÈS DÉNOMMÉ «L'INTERVENANT».

**PRÉAMBULE**

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT:

- A) LE PRÊTEUR est une institution financière dont l'activité principale consiste à prêter de l'argent au public.
- B) L'EMPRUNTEUR est une entreprise à la recherche de crédits d'exploitation.

e Prêteur	L'Emprunteur	L'Intervenant

- C) LE PRÊTEUR a soumis, en date du ..... 20..., une offre de crédit à L'EMPRUNTEUR, que celui-ci a acceptée.
- D) À la suite de cette acceptation, les parties sont intervenues ce jour à un contrat de prêt déterminant les modalités d'octroi du crédit, la contrepartie requise et les sûretés de paiement s'y rapportant.
- E) Parmi les sûretés requises, LE PRÊTEUR exige la constitution d'une hypothèque de ..... ( ..... ) rang sur un des immeubles, ci-après décrit, de L'EMPRUNTEUR.
- F) L'EMPRUNTEUR accepte la constitution d'une telle hypothèque sur ledit immeuble.
- G) Les parties entendent à cette fin conclure un acte d'hypothèque immobilière sur un bien spécifique.

PARTANT, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT:

**0.00**

**INTERPRÉTATION**

**0.01 Terminologie**

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans le présent acte ou dans toute documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après:

**0.01.01 Acte**

désigne «le présent acte d'hypothèque», «cet acte d'hypothèque», «le présent acte», «cet acte», «les présentes», «le présent document», «dans le présent acte», «par le présent acte», et «en vertu du présent acte», ainsi que toutes les expressions semblables qui se rapportent au présent acte d'hypothèque.

**0.01.02 Activités**

désigne ..... (*description générale des activités de L'EMPRUNTEUR*).

e Prêteur	L'Emprunteur	L'Intervenant

**0.01.03 Cas de défaut**

désigne tous et chacun des cas suivants, sans préjudice des autres causes de défaut stipulées aux présentes ou prévues par la loi:

- si L'EMPRUNTEUR ou tout détenteur de l'immeuble, tel que ci-après défini, est en défaut de s'acquitter de l'une quelconque de ses obligations en vertu des présentes;
- si L'EMPRUNTEUR ou tout détenteur de l'immeuble, tel que ci-après défini, est en défaut de s'acquitter de l'une quelconque de ses obligations à l'endroit d'un créancier détenant des droits dans l'immeuble tel que ci-après défini, que ces droits soient antérieurs ou postérieurs à ceux du PRÊTEUR et que ce créancier tolère ou non ce défaut;
- si l'immeuble, tel que ci-après défini, est saisi en exécution d'un jugement;
- si l'immeuble, tel que ci-après défini, devient l'objet d'une mesure préalable à l'exercice de droits hypothécaires par un autre créancier que LE PRÊTEUR;
- si l'immeuble, tel que ci-après défini, est donné en paiement;
- si L'EMPRUNTEUR ou tout détenteur de l'immeuble devient insolvable;
- si un séquestre, un syndic, un fiduciaire ou un liquidateur est nommé et qu'il prenne possession de l'immeuble;
- si l'immeuble, tel que ci-après défini, est cédé ou dévolu à toute personne qui ne s'est pas personnellement acquittée, solidairement avec L'EMPRUNTEUR, de toutes les obligations de ce dernier en vertu des présentes;
- si les loyers font l'objet d'une saisie avant ou après jugement;
- si les déclarations de L'EMPRUNTEUR ou de tout détenteur subséquent de l'immeuble sont fausses ou le deviennent en quelque point que ce soit;
- si l'immeuble, tel que ci-après défini, se trouve affecté d'une servitude ou autres droits réels sans le consentement écrit du PRÊTEUR;
- si des baux sont consentis à des conditions anormalement avantageuses aux locataires;
- la simple expiration du délai prévu pour l'accomplissement d'une obligation, sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

e Prêteur	L'Emprunteur	L'Intervenant

**0.01.04 Caution**

désigne L'INTERVENANT aux présentes qui consent ce cautionnement compte tenu de son intérêt dans les affaires de L'EMPRUNTEUR; si le mot caution désigne collectivement plus d'une personne, il y a solidarité.

**0.01.05 Date de clôture**

désigne le ..... 20..., ou toute autre date fixée d'un commun accord entre les parties pour la signature de la documentation requise pour exécuter la transaction faisant l'objet des présentes.

**0.01.06 Frais d'exploitation**

désigne l'électricité, le gaz naturel, le téléphone de même que toutes les dépenses nécessaires à l'exploitation de l'immeuble ci-après décrit.

**0.01.07 Immeuble**

désigne la propriété, soit les terrains, les bâtisses et le contenu des bâtisses, qui appartient à L'EMPRUNTEUR qui est ou sera hypothéquée à titre de garantie spécifique du paiement des sommes d'argent, prêt et intérêts, qui doivent être garanties par les présentes, à savoir:

- un immeuble ayant front sur la rue ....., en la ville de ....., connu et désigné comme étant composé:
  - a) du lot numéro..... (.....) de la subdivision officielle du lot originaire numéro ..... (.....) aux plan et livre de renvoi officiels, circonscription foncière où se trouve l'immeuble;
  - b) du lot numéro ..... (.....) de la subdivision officielle du lot originaire numéro ..... (.....) auxdits plan et livre de renvoi officiels, à ladite circonscription foncière;

avec la bâtisse portant le numéro..... (.....) de ladite rue ..... à ....., sujet à une servitude en faveur de la ville de ....., créée aux termes de l'acte publié au registre foncier du bureau de la circonscription foncière de ..... sous le numéro ..... et sujet également à une servitude en faveur de ..... et ..... créée aux termes de l'acte publié au registre foncier du bureau de la circonscription foncière de ..... sous le numéro ....., tel que le tout se trouve présentement sans exception ni réserve d'aucune sorte.

e Prêteur	L'Emprunteur	L'Intervenant

Cet immeuble comprend également tout bien meuble incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à celui-ci et qui devient de ce fait immeuble par effet de la loi.

**0.01.08 Loi constitutive**

désigne, en relation avec L'EMPRUNTEUR, la loi sous laquelle il a été constitué.

**0.01.09 Lois environnementales**

désigne les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement adoptés par les autorités fédérales, provinciales ou municipales.

**0.01.10 Matières dangereuses**

signifie toute matière qui, à l'état liquide, solide ou gazeux, a un impact négatif sur l'environnement ou la santé des personnes exposées à celle-ci.

**0.01.11 Offre**

désigne l'offre de crédit soumise par le PRÊTEUR en date du ..... 20... et acceptée par L'EMPRUNTEUR dont un exemplaire demeure annexé à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

**0.01.12 Prêt**

désigne toutes les sommes d'argent avancées par LE PRÊTEUR à L'EMPRUNTEUR en conformité avec le présent acte (ou, le cas échéant, le contrat de financement).

**0.01.13 Représentant légaux**

désigne, selon le cas, eu égard au texte de l'acte et à l'organisation juridique des parties soit les liquidateurs de leur succession, leurs héritiers, légataires, ayants droit, mandataires, officiers ou administrateurs.

**0.01.14 Stipulations essentielles**

désigne, de l'avis des signataires, toutes les parties 1.00, 2.00, 3.00 et 4.00 de l'acte.

e Prêteur	L'Emprunteur	L'Intervenant

**0.01.15 Taxes foncières**

désigne, en relation avec l'immeuble, toutes les taxes, impositions, cotisations, générales ou spéciales, levées par les autorités publiques, fédérales, provinciales, municipales ou scolaires, qui peuvent, en tout temps, affecter ou grever celui-ci de droits prioritaires à ceux du PRÊTEUR.

**0.01.16 Versements préautorisés**

désigne le système par lequel les versements sont prélevés automatiquement du compte bancaire de L'EMPRUNTEUR.

**0.02 Expressions financières**

Tous les termes et expressions, de nature financière, fiscale ou comptable, utilisés dans l'Acte doivent s'interpréter, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des principes comptables généralement reconnus.

**0.03 Préséance**

L'Acte constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties à l'exclusion de tout autre document, contrat ou toute promesse verbale antérieure ou concomitant qui peut être intervenu, dans le cadre des négociations qui ont précédé l'exécution complète de l'Acte, que les parties déclarent inadmissible en tant qu'élément de preuve susceptible de modifier ou d'affecter de quelque façon que ce soit l'une ou l'autre des dispositions de l'Acte.

Nonobstant ce qui précède, il est entendu entre les parties que l'on peut se référer à l'Offre pour fins d'interprétation à titre purement supplétif.

**0.04 Juridiction**

**0.04.01 Assujettissement**

Cet Acte, son interprétation, son exécution, son application, sa validité et ses effets sont assujettis aux lois applicables qui sont en vigueur dans la province de Québec et au Canada, qui régissent en partie ou en totalité l'ensemble des dispositions qu'il contient.

**0.04.02 Présomption**

Toute disposition de cet Acte, non conforme aux lois applicables, est présumée sans effet dans la mesure où elle est prohibée par l'une desdites lois. Il en va de même pour toutes les clauses subordonnées ou liées à une telle disposition dans la mesure où leur applicabilité dépend de ladite disposition.

e Prêteur	L'Emprunteur	L'Intervenant