

ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE SUR UN BIEN SPÉCIFIQUE

FICHE TECHNIQUE

DESCRIPTION

L'acte d'hypothèque immobilière sur un bien spécifique est l'instrument juridique par lequel une institution financière, dénommée LE PRÊTEUR, consent à prêter à une entreprise à la recherche de crédits d'exploitation, dénommée L'EMPRUNTEUR, des sommes d'argent qui seront garanties par la constitution d'une hypothèque sur un des immeubles de L'EMPRUNTEUR. Le présent contrat participe à la fois à l'acte d'hypothèque immobilière (articles 2693 à 2695 C.c.Q.) et au contrat de prêt (articles 2312 à 2316 C.c.Q.). L'interprétation de ce contrat doit donc se faire en prenant en considération l'ensemble de ces paramètres.

UTILISATION

Nous recommandons l'utilisation de ce contrat dans le cadre d'une relation commerciale où L'EMPRUNTEUR désire hypothéquer un de ses immeubles afin de garantir des sommes d'argent que LE PRÊTEUR accepte de lui avancer. Soulignons que ces deux opérations, soit le prêt et l'acte hypothèque, sont ici constatées dans le même document bien qu'elles puissent faire l'objet de deux contrats distincts.

PRÉSENTATION

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Acte notarié | <input type="checkbox"/> Contrat sous seing privé |
| <input type="checkbox"/> Formule obligatoire | <input type="checkbox"/> Formule facultative |

VALIDATION

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Inscription au registre foncier | <input type="checkbox"/> Inscription au registre des |
| <input type="checkbox"/> Dépôt | <input type="checkbox"/> Enregistrement |
| <input type="checkbox"/> Approbation publique | <input type="checkbox"/> Approbation privée |
| | <input type="checkbox"/> Aucun |



DOCUMENTATION

Outre la documentation spécifique au contrat qui se trouve répertoriée au sein de la présente fiche technique, nous recommandons au lecteur de consulter la fiche technique de la matrice transactionnelle (document no.0003200) qui traite de la documentation pertinente à l'ensemble des contrats transactionnels, c'est-à-dire des clauses génériques qui peuvent figurer dans les différents contrats appartenant à cette famille.

☐ Législation

1015, 1035, 1047, 1048, 1059, 1061, 1062, 1182, 1695, 2312-2316, 2327-2332, 2660-2663, 2666-2672, 2675-2676, 2678-2695, 2733-2802 et 2819 C.c.Q.

Publicité : 2934-2939, 2941-2949, 2951-2952, 2955-2961, 2962-2966, 2969-2979.1, 2981-2982, 2984-2985, 2987-2994, 2996-3006, 3022-3023.1, 3026-3042 et 3054 C.c.Q.

32, 40, 42, *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-2.

Loi sur les bureaux de la publicité des droits, L.R.Q., c. B-9

Règlement sur la publicité foncière, R.R.Q., c. C.C.Q., r. 6

Tarif des droits relatifs à la publicité foncière, R.R.Q., c. B-9, r 1

6-8, 10, *Loi sur l'intérêt*, L.R.C. (1985), c. I-15

15, *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., chapitre C-1

42, 85-87, *Loi sur les forêts*, L.R.Q. c. F-4.1 (Registre public du ministre responsable de l'application de la Loi sur les forêts)

8, 14, 19 et 20, *Loi sur les mines*, L.R.Q. c. M.-13.1 (Registre public des droits miniers réels et immobiliers)

☐ Décisions

Cour Suprême du Canada

CIBC Mortgage Corp. c. Vasquez, 2002 CSC 60, [2002] 3 RCS 168 *Degelder Construction Co. c. Dancorp Developments Ltd.*, REJB 1998-08913 (C.S.C.) ;

Lockheimer c. Sachetti, [1988] 1 R.C.S. 1049 ;

Câblevision (Montréal) inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu), [1978] 2 R.C.S. 64 ;

Ferland c. Sun Life Assurance Co., [1975] 1 R.C.S. 266 ;

Immeubles Fournier inc. c. Construction St-Hilaire, [1975] 2 R.C.S. 2 ;

Kilgoran Hotels Ltd. c. Samek, [1968] R.C.S. 3 ;

St-Gelais c. Banque de Montréal, [1968] R.C.S. 183 ;

Lower St. Lawrence Power Co. c. Immeuble Landry Ltée, [1926] R.C.S. 655 ;

Cour d'appel du Québec

Daumer c. Mensing, EYB 2007-125867 (C.A.) ;

Caisse Desjardins de Salaberry-de-Valleyfield c. General Motors Acceptance Corp. du Canada Ltée, EYB 2007-124786 (C.A.)

ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE SUR UN BIEN SPÉCIFIQUE

Laval (Ville de) c. Polyclinique médicale Fabreville s.e.c., EYB 2007-117003 (C.A.) ;
2960-7835 Québec inc. c. Saratoga Multimédia inc., EYB 2006-103234 (C.A.) ;
Gosselin c. Carruters, EYB 2006-11131 (C.A.) ;
13677 Canada inc. c. Masse, 2005 QCCA 354 ;
9079-8190 Québec inc. c. Bergeron, EYB 2005-91696 (C.A.) ;
Québec (Procureur général) c. Herrmann-Busson, EYB 2005-93140 (C.A.) ;
9022-8818 Québec inc. (Syndic de), REJB 2004-68110 (C.A.) ;
Cinéma Famous Players Inc./Famous Players Cinéma inc. c. Standard Life Insurance Co., REJB 2004-81156 (C.A.) ;
Maçonnerie Demers inc. c. Agence Métropolitaine de transport, REJB 2004-61243 (C.A.) ;
St-Jacques c. Sherwood, EYB 2004-62016 (C.A.) ;
2857-1644 Québec inc. c. Bordeleau, REJB 2003-41858 (C.A.) ;
Alta mura construction Inc. c. Société des parcs de sciences naturelles du Québec, 2003 CanLII 28057 (QC CA) ;
Boucher c. Capitale, centre du Québec inc., 2003 QCCA 47930 (CanLII) ;
Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Industrielle-Alliance, cie d'assurance sur la vie, REJB 2003-43173 (C.A.) ;
Trempe c. Fiducie Desjardins inc., REJB 2003-46895, J.E. 2003-1737 (C.A.) ;
Axor Construction Canada Ltée c. 3099-2200 Québec inc., REJB 2002-27758 (C.A.) ;
Lafontaine c. Gravel, 2001 CanLII 10327 (QCCA); [2002] R.D.I. 5 (C.A.) ;
Standard Life Assurance Co. c. Phytoderm inc., REJB 2001-27193 (C.A.) ;
Assoc. des copropriétaires du Sieur de Lafontaine c. Papadopoulos, REJB 2000-20338 (C.A.) ;
Banque Royale du Canada c. Caisse Populaire de St-Albert-Le-Grand, REJB 2000-16647 (C.A.) ;
Blanchette c. Groupe Serpone inc., REJB 2000-18641 (C.A.) ;
Bouchard c. Wilfrid Noël & Fils ltée, [2000] R.R.A. 85 ; REJB 2000-16650 (C.A.) ;
Dagenais c. Millette, REJB 2000-18037 (C.A.) ;
H.L.P., Société en commandite c. Beauport (Ville de), [2000] R.J.Q. 1095, REJB 2000-17372 (C.A.) ;
Poulin-Sansoucy c. Services immobiliers Simmco D.P. inc., REJB 2000-18402 (C.A.) ;
Trans-American Trade Exchange inc. c. Haltrecht, REJB 2000-16737 (C.A.) ;
Trécarré ltée c. Hébert-Gravel, [2000] R.J.Q. 1740 ; REJB 2000-18947 (C.A.) ;
Lafleur c. Société de gestion Pamago ltée, REJB 2002-35559 (C.A.) ; REJB 2000-20430 ;
St-Jacques c. Charbonneau, REJB 1999-11965 (C.A.) ;
Kleinlaut c. Lamane, EYB 1998-63118 (C.A.) ;

Caisse populaire St-Frédéric de Drummondville c. 2736-0858 Québec inc., J.E. 97-233 (C.A.);
Gérimon inc. c. 9005-2150 Québec inc., J.E. 97-2108 (C.A.);
Industrielle-Alliance, cie d'assurance sur la vie c. Québec (Sous-ministre du Revenu), REJB 1997-03043 (C.A.);
Lévesque (Syndic de), [1997] R.D.I. 25, REJB 1997-01290 (C.A.);
Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Assurance-vie Desjardins inc., REJB 1997-03072 (C.A.);
Trust Prêt et Revenu c. Saint-Georges, J.E. 96-242 (C.A.);
Langhans (Syndic de), J.E. 96-173 (C.A.);
Québec (Ville de) c. Cie d'immeubles Allard ltée, EYB 1996-65332 (C.A.);
L.Dufresne & Fils ltée c. Caisse de retraite de la Fédération nationale de l'industrie du vêtement inc., EYB 1990-63553 (C.A.);
Charlevoix c. Perron, [1984] R.D.J. 360 (C.A.);
Développement Esprit Ltée c. Brisson, [1980] C.A. 295;
Lemay c. Cliche et associés, [1977] R.P. 279 (C.A.);
Richer c. Segal, [1973] C.A. 36;

Cour supérieure du Québec

R.L. c. Je.R., 2007 QCCS 5986; JE 2008-433; EYB 2007-127601 (C.S.);
Toronto-Dominion Bank c. 9045-1287 Québec inc. (Ike & Dean), EYB 2006-107883 (C.S.);
Laroche c. Laroche, EYB 2005-86148, J.E. 2005-434 (C.S.);
C...T...c. F...C..., EYB 2004-68133, J.E. 2004-1509 (C.S.);
Banque Nationale du Canada c. Produits forestiers Labrieville Inc., 2004 QCCS 21402 (CanLII);
9092-2535 Québec inc. (Syndic de), REJB 2003-45995, J.E. 2003-1739 (C.S.);
9099-3601 Québec inc., REJB 2003-49925 (C.S.);
Société d'aide au développement de la collectivité de Témiscouata c. 9099-3601 Québec Inc., REJB 2003-49925 (C.S.);
Banque Nationale du Canada c. Société en commandite Jean-Jacques Olier, REJB 2001-24706 (C.S.);
Caisse Populaire Riviera c. Salvail, REJB 2001-25031; J.E. 2001-1274 (C.S.);
3042073 Canada inc. (Syndic de), C.S. Hull, n° 550-11-003173-987, 30 mars 2000, REJB 2000-18693, J.E. 2000-893 (C.S.);
Harel c. 2760-1699 Québec inc., REJB 2000-20496, J.E. 2000-1956 (C.S.);
2968-6219 Québec inc. c. Théroux, J.E. 99-358 (C.S.);
Caisse populaire Desjardins de St-Rédempteur c. Auclair, J.E. 99-101 (C.S.);
Caltagirone c. Fournier, J.E. 99-1687 (C.S.);
Canada (Procureur général) c. Fiducie populaire, REJB 1999-15923; J.E. 2000-276 (C.S.);
Charron Excavation inc. (Syndic de), J.E. 99-405 (C.S.);
Deloitte & Touche inc. c. Mackenzie, J.E. 99-1188 (C.S.);

ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE SUR UN BIEN SPÉCIFIQUE

Droit de la famille – 782, [1999] R.D.I. 609, REJB 1999-14-81, J.E. 99-1842 (C.S.);
2162-5231 Québec Inc. c. Banque de Montréal, [1998] A.Q. no 2752, R.D.I. 627, REJB 1998-08043 (C.S.);
Assurance-vie Desjardins-Laurentienne inc., c. Projet d'urbanisation 2000 inc., [1998] R.D.I. 269; REJB 1998-05264 (C.S.);
Banque Nationale du Canada c. 2746-4965 Québec inc., J.E. 98-1480 (C.S.);
Banque Toronto-Dominion c. 113493 Canada inc., J.E. 98-1560 (C.S.);
Masters (Syndic de), [1998] R.D.I. 223 (C.S.);
Placements Bertrand Fradet inc. c. Banque Nationale du Canada, J.E. 98-2211 (C.S.) (en appel);
S.S.Q., société d'assurance-vie inc. c. Académie préscolaire Future Kids inc., J.E. 98-1144 (C.S.);
Caisse populaire de Gatineau c. Korban Inc., [1997] R.D.I. 230 (C.S.);
Guégéco c. Clôtures Savino, division de gestion Onivas inc., [1997] R.D.I. 593, REJB 1997-02220 (C.S.);
Hopkins (Syndic de), J.E. 97-1173 (C.S.);
Compagnie Montréal Trust du Canada c. Koprivnik, [1996] R.J.Q. 443; EYB 1996-29066 (C.S.);
R. c. Bolduc, EYB 1996-84932, J.E. 96-1505 (C.S.);
113438 Canada inc. c. La Banque Royale du Canada, EYB 1995-72974; J.E. 95-1554 (C.S.);
Caisse d'économie Canipco c. 170 946 Canada Inc., J.E. 95-938 (C.S.);
Laforge c. Constructeck G.B. inc., [1995] R.D.I. 522 (C.S.);
Laberge c. L'Industrielle-Alliance, compagnie d'assurance-vie, [1994] R.J.Q. 2207, EYB 1994-84382 (C.S.);
Jacques c. Francoeur, [1994] R.D.I. 27, EYB 1993-73226 (C.S.);
2752-7654 Québec inc. c. Fundbmd Limited, [1990] R.D.I. 803 (C.S.);
Labelle Giller c. Banque nationale du Canada, [1988] R.D.I. 683 (C.S.);
Kaussen c. Scanti Investments Ltd. [1981] C.S. 191; EYB 1980-137294
Lemay c. Cloutier, J.E. 80-13 (C.S.);
Lefebvre c. Auclair, [1962] C.S. 343;

Cour du Québec

Syndicat des copropriétaires Le marquis c. Structures DLD ltée, 2007 QCCQ 13469; AZ-50463532; EYB 2007-127677;
Bramucci c. 9081-2439 Québec inc., B.E. 2002BE-162 (C.Q.);
Banque de Montréal c. Immeubles Household ltée, J.E. 99-1566 (C.Q.);
Commission de la construction du Québec c. Coffrages St-Hubert Inc., EYB 1996-30240, J.E. 96-1222 (C.Q.);
Caisse Populaire de St-Séverin c. Lessard, [1986] R.J.Q. 743, EYB 1986-79094 (C.P.);

Autres Tribunaux

Coté c. Neighbourhood Services Limited, [1969] B.R. 1113;

Forcier c. Lamarre, [1944] B.R. 506;

❑ Doctrine

BAUDOIN, Jean-Louis et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6^e éd., Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 2005.

BINETTE, Serge, «De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec», dans la réforme du Code civil, Sainte-foy, Québec, P.U.L., 1993, t. I.

BOUDREAU, Marc, «Les sûretés», dans *Répertoire de droit – Nouvelle série*, Chambre des notaires du Québec. Doctrine, Sûretés, Document1, N° 168.1-170, p. 46 et 47 (janvier 2008, version électronique)

CIOTOLA, Pierre, *Droit des sûretés*, 3e éd., Montréal, Les Éditions Thémis inc., 1999.

CIOTOLA, Pierre, «Le régime de la convention de prêt sur hypothèque immobilière : contenu et modalités de publicité» (1994-95) 97 *R. du N.*, 123, 179.

CIOTOLA, Pierre, «La réforme des sûretés sous le Code civil du Québec» dans *La réforme du Code civil*, t.3 «Priorités et hypothèques, preuve et prescription, publicité des droits, droit international privé, dispositions transitoires», Sainte-Foy, P.U.L., 1993.

DESLAURIERS, Jacques, *Les sûretés réelles au Québec*, Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2008

FRENETTE, F. «De la propriété superficière, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose», dans *La réforme du Code civil*, Sainte-Foy, Québec, P.U.L., 1993, t. I.

FRENETTE, F., «La copropriété par indivision : souplesse et déficience de la réglementation d'un état désormais durable», (1998) 77 *R. du B. can.* 428, 445 ;

LAMBERT, Édith, *Les sûretés Volume 1 Gage commun des créanciers, priorités et hypothèques (dispositions générales)*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 2009.

LAMBERT, Édith, *Les sûretés Volume 2 Hypothèque conventionnelle (dispositions générales) et hypothèque mobilière*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 2009.

LESSARD, M., «Les fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre» (1999) 2 *C.P. du N.* 3.

MARQUIS, P.Y., *La responsabilité civile du notaire*, Coll. «Traité de droit civil», Cowansville, Éditions Y. Blais, 1999.

MARQUIS, P.Y., «L'inscription de faux et la correction des actes notariés», (1989-90) 92 *R. du N.* 407 à 433.

PAYETTE Louis, *Les sûretés réelles dans le code civil du Québec*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 2010.

ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE SUR UN BIEN SPÉCIFIQUE

STE-MARIE, J., «L'article 2694 du Code civil du Québec ne doit pas être interprété de façon restrictive», (1997) vol. 6, no 8 Entracte 7.

○○○○○

© edilex inc.
www.edilex.com

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	16
0.00 INTERPRÉTATION	16
0.01 Terminologie.....	17
0.01.01 Activités	17
0.01.02 Cas de Défaut	18
0.01.03 Contrat	20
0.01.04 Créances	20
0.01.05 Date de Clôture.....	21
0.01.06 Force Majeure	21
0.01.07 Frais d'Exploitation	22
0.01.08 Immeuble.....	22
0.01.09 Information Confidentielle.....	23
0.01.10 Loi	23
0.01.11 Lois Environnementales.....	24
0.01.12 Matière Dangereuse.....	24
0.01.13 Offre.....	24
0.01.14 PARTIE.....	25
0.01.15 Personne	25
0.01.16 Prêt	25
0.01.17 Représentants Légaux	25
0.01.18 Stipulations Essentielles.....	26
0.01.19 Sûreté.....	27
0.01.20 Taxes Foncières.....	27
0.02 Préséance	27
0.03 Juridiction.....	28
0.03.01 Assujettissement.....	28
0.03.02 Non-conformité	29
a) Divisibilité.....	29
b) Disposition alternative.....	29
0.04 Généralités.....	30
0.04.01 Cumul	30
0.04.02 Dates et Délais.....	30
a) De rigueur.....	30
b) Calcul.....	30
c) Reports.....	31
0.04.03 Références financières.....	31
0.04.04 Renvois.....	32
0.04.05 Genre et nombre	32

0.04.06	Titres.....	32
0.04.07	Présomptions.....	32
0.04.08	Acceptation.....	33
0.04.09	Normes comptables.....	33
1.00	OBJET 34	
1.01	Prêt.....	34
1.02	Conditions.....	35
1.02.01	Requises par le CRÉANCIER.....	35
1.02.02	Requises par le CONSTITUANT.....	35
1.02.03	Choix.....	35
2.00	CONTREPARTIE.....	36
2.01	Frais d'étude et de gestion.....	36
2.02	Intérêt.....	36
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT.....	37
3.01	Capital.....	37
3.02	Intérêt.....	37
3.03	Ajustements.....	37
3.04	Lieu de paiement.....	38
3.05	Remboursement anticipé.....	38
3.06	Déchéance du terme.....	38
3.07	Arrérages.....	39
4.00	SÛRETÉS.....	39
4.01	Hypothèque principale.....	39
4.02	Hypothèque additionnelle.....	40
4.03	Hypothèque des loyers.....	41
4.03.01	Constitution.....	41
4.03.02	Autorisation.....	41
4.03.03	Documentation.....	42
4.03.04	Administration.....	42
4.03.05	Reddition.....	43
4.03.06	Non-responsabilité.....	43
4.03.07	Utilisation et imputation.....	43
4.03.08	Continuation.....	44
4.04	Cautionnement.....	44
4.04.01	Engagement.....	44
4.04.02	Solidarité.....	44
4.04.03	Renonciation.....	45
4.04.04	Présomption.....	45
4.04.05	Portée.....	46
4.04.06	Juridiction.....	46
5.00	ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....	46

5.01	Statut.....	48
5.02	Capacité.....	48
5.03	Résidence.....	50
5.04	Commission.....	50
5.05	Effet obligatoire.....	51
5.06	Assurances.....	51
6.00	ATTESTATIONS DU CRÉANCIER.....	52
7.00	ATTESTATION DU CONSTITUANT.....	52
7.01	Propriétaire.....	52
7.02	Accessoires.....	52
7.03	Travaux.....	53
7.04	Taxes Foncières.....	53
7.05	Prête-nom.....	53
7.06	Frais d'exploitation.....	53
7.07	Baux.....	54
7.08	Environnement.....	54
7.09	Situation fiscale.....	54
7.10	Stipulations Essentielles.....	55
7.11	Divulgateion.....	55
7.12	Respect des lois.....	56
7.13	Sûretés prioritaires.....	56
7.14	Réclamation.....	56
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....	57
8.01	Information Confidentielle.....	57
8.01.01	Engagement.....	57
8.01.02	Fin du Contrat.....	58
8.02	Assurance.....	59
8.02.01	Garantie d'assurance.....	59
8.02.02	Montant.....	59
8.02.03	Émetteur.....	59
8.02.04	Coassuré.....	59
8.02.05	Étendue de la responsabilité.....	59
9.00	OBLIGATIONS DU CRÉANCIER.....	60
9.01	Jouissance paisible.....	60
9.02	Information.....	60
9.03	Inscription.....	60
9.04	Mainlevée.....	60
9.05	Indemnité.....	61
10.00	OBLIGATIONS DU CONSTITUANT.....	61
10.01	Conservation.....	61
10.02	Aliénation.....	61

10.03	Construction.....	62
10.04	Expropriation	63
10.05	Assurances	63
	10.05.01 Couverture.....	63
	10.05.02 Transport	64
	10.05.03 Défaut.....	64
	10.05.04 Sinistre.....	65
10.06	Hypothèques ou Charges prioritaires.....	65
10.07	Taxes Foncières	66
10.08	Environnement.....	66
	10.08.01 Conformité	66
	10.08.02 Autorisations	66
	10.08.03 Inspection	66
	10.08.04 Infraction	67
	10.08.05 Modification	67
10.09	Frais d'exploitation.....	67
10.10	Indemnisation.....	67
10.11	Contestation	67
10.12	États financiers.....	68
10.13	Honoraires et débours	68
	10.13.01 Défaut.....	68
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	69
11.01	Cession.....	69
11.02	Force Majeure	69
	11.02.01 Exonération de responsabilité.....	69
	11.02.02 Prise de mesures adéquates	69
	11.02.03 Droit de l'autre PARTIE	69
11.03	Mise en demeure.....	70
11.04	Options du CRÉANCIER	70
11.05	Sûreté continue	71
11.06	Diligence raisonnable	71
11.07	Recours en Cas de défaut.....	71
	11.07.01 Choix du CRÉANCIER	71
	11.07.02 Recours hypothécaires.....	73
	11.07.03 Modalités d'exercice.....	74
11.08	Créances.....	75
	11.08.01 Autorisation.....	75
	11.08.02 Droits.....	75
	11.08.03 Présomption.....	75
	11.08.04 Formalités.....	76
11.09	Novation.....	76
11.10	Sommes perçues	76
11.11	Déclaration.....	77
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	77

12.01	Annexes	77
12.02	Avis.....	77
12.03	Élection	78
12.04	Exemplaires	79
12.05	Modification	79
12.06	Non-renonciation	80
12.07	Transmission électronique.....	80
13.00	FIN DU CONTRAT	80
13.01	De gré à gré.....	81
13.02	Unilatéralement.....	81
13.03	Sans préavis	82
14.00	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	82
15.00	DURÉE.....	83
16.00	PORTÉE	85

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE A - EXTRAIT DE RÉOLUTION DU CONSTITUANT	87
ANNEXE B - OFFRE DE CRÉDIT.....	89
ANNEXE C - TABLEAU DES MENSUALITÉS PAYABLES PAR LE CONSTITUANT	90
ANNEXE D - LISTE DES CHARGES SUR L'IMMEUBLE.....	91
ANNEXE E - CALENDRIER DE DÉCAISSEMENT.....	92
ANNEXE F - SOMMAIRE DE L'HYPOTHÈQUE.....	93
ANNEXE G - INTERVENTION DU CONJOINT DU CONSTITUANT	94

○○○○○

**ACTE
D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE
SUR UN BIEN SPÉCIFIQUE**

CHAPITRE D - FINANCEMENT

CONTRAT D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE SUR UN BIEN SPÉCIFIQUE, intervenu en la ville de, district judiciaire de, province de Québec, Canada.

Ce contrat constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 C.c.Q. en ce qu'il constate, sans autre formalité, un acte juridique assorti de la signature des parties.

DEVANT M^e 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, district judiciaire de, province de Québec, représentée par, son, dûment autorisé à agir aux présentes, tel qu'il le déclare (*avis d'adresse enregistré à sous le numéro*);

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE «CRÉANCIER»;

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale et que l'opération juridique prévue au contrat nécessite qu'elle soit effectuée par un représentant spécifiquement autorisé à agir ainsi de la société, sans toutefois exiger que des formalités spécifiques telles que le passage d'une résolution du conseil d'administration aient été remplies.

Il convient cependant de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé à agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'art. 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel de Montréal dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire.

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

CRÉANCIER	CONSTITUANT	CAUTION

demeurent annexés aux présentes après avoir été reconnus véritables et signés pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné;

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale qui doit nécessairement agir via un représentant autorisé, et que des formalités particulières devaient être remplies pour que ce représentant puisse agir.

Il convient cependant de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'art. 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies). Voir également la décision de la Cour d'appel de Montréal dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire.

Le représentant d'une personne morale qui n'a pas été valablement constituée ou qui n'existe pas est lié personnellement aux obligations du contrat suite à sa signature. Voir l'affaire Investissement Ponari mondial inc. c. Mordehay, 2007 QCCA 892 (CanLII).

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE CONSTITUANT»;

L'article 2684 C.c.Q. précise que l'hypothèque sur une universalité, de biens meubles comme de biens immeubles, est réservée aux personnes ou fiduciaires exploitant une entreprise. Par ailleurs, une personne physique, selon l'article 2683 C.c.Q., ne peut consentir d'hypothèque mobilière sans dépossession que si elle exploite une entreprise, et uniquement sur les biens de cette entreprise.

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES LES «PARTIES»;

ET: (identité de la caution), (occupation),
domicilié et résidant au, en la ville de, district
judiciaire de, province de Québec, (code postal);

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LA « CAUTION ».

CRÉANCIER	CONSTITUANT	CAUTION

PRÉAMBULE

Le préambule d'un contrat sert essentiellement à consigner, au tout début d'une entente, deux aspects importants de la relation contractuelle, qui peuvent faciliter sa compréhension et son interprétation. Il s'agit, d'une part, de l'intention des parties au contrat et, d'autre part, des circonstances dans lesquelles ce dernier voit le jour. Ce contenu permet ainsi de mieux situer, tant objectivement que subjectivement, les éléments qui ont contribué à sa formation. Cette toile de fond peut s'avérer d'une grande utilité lorsqu'une clause, ou un ensemble d'entre elles, manque de précision ou de clarté. Le Code civil du Québec, aux articles 1425 et 1426 traitant des principes d'interprétation d'un contrat, nous confirme d'ailleurs l'utilité de faire apparaître de tels éléments d'information dans cette partie introductive du contrat dénommée «Préambule».

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT:

- A) Le CONSTITUANT exploite une entreprise;
- B) Le CONSTITUANT est présentement à la recherche d'un prêt pour son entreprise;
- C) Le CRÉANCIER accepte de consentir le prêt recherché par le CONSTITUANT moyennant certaines conditions et modalités;
- D) Afin de garantir le paiement de toutes les sommes dues, et l'accomplissement de toutes ses obligations envers le CRÉANCIER aux termes du prêt, le CONSTITUANT accepte de consentir une hypothèque immobilière sur un bien spécifique en faveur du CRÉANCIER;
- E) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet dans un écrit sous seing privé;
- F) Les parties désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT:

0.00

INTERPRÉTATION

La partie du contrat, qui s'intitule «Interprétation», contient toutes les clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation. Elle comprend, d'une part, sous la rubrique «Terminologie», un ensemble de définitions qui permet de simplifier sa rédaction et sa lecture et, d'autre part, regroupées sous différentes rubriques (préséance, juridiction et généralités), une variété de dispositions interprétatives nécessaires ou utiles à sa bonne compréhension ou à son exécution. La Cour d'Appel, dans l'arrêt Paul Piché c. Louis-A.

CRÉANCIER	CONSTITUANT	CAUTION