

Inscription requise au registre foncier

Ce jour de

Devant M^e
....., notaire soussigné
pour la province

de Québec, exerçant à

ONT COMPARU :

.....
.....
.....
(ci-après appelé(e) « l'emprunteur »)

.....
.....
.....
(ci-après appelé(e) « coemprunteur non propriétaire »)

ACTE DE PRÊT
ET D'HYPOTHÈQUE

Minute n° :

ET :

Société de Fiducie Computershare du Canada, société de fiducie constitué en vertu des lois de Canada, ayant son siège social au 100 Avenue University, 12^e étage, Toronto, Ontario, M5J 2Y1, agissant et ici représentée par
....., son
..... et par
....., son
....., se déclarant
dûment autorisés aux fins des présentes tel qu'ils le déclarent.

(ci-après appelée « le prêteur »)

Avis d'adresse inscrit(s) comme suit :

<u>Circonscription foncière</u>	<u>Numéro</u>
.....	6014 036

LESQUELS ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1. ENGAGEMENT À PRÊTER

- a) Sous réserve des conditions stipulées dans la lettre d'autorisation du prêt datée du, et remise par le prêteur à l'emprunteur, le prêteur convient de prêter à l'emprunteur la somme de dollars (..... \$) (le « capital ») en monnaie légale du Canada (incluant toute modification ou tout prolongement, renouvellement ou remplacement, collectivement appelés le « prêt »). Dans le présent acte de prêt, l'expression « endettement » signifie toutes les dettes et obligations actuelles et futures de l'emprunteur envers le prêteur en vertu du prêt, qu'il s'agisse du capital, de l'intérêt ou de tout autre montant pouvant être dû par l'emprunteur au prêteur aux termes du présent acte.
- b) Si le produit du prêt mentionné à la clause 1a) est destiné à la construction d'un immeuble sur la propriété (telle qu'elle est décrite aux présentes), l'emprunteur devra, avant la date du premier versement (tel qu'il est défini aux présentes), avoir achevé la construction de l'immeuble sur la propriété, avec ses circonstances et dépendances et avoir installé et payé tous les accessoires fixes et l'équipement indiqués dans les plans et devis soumis au prêteur. L'emprunteur exécutera ces travaux de façon adéquate et selon les règles, avec diligence raisonnable et de façon strictement conforme auxdits plans et devis. Si l'emprunteur omet de payer les accessoires fixes ou l'équipement tel que stipulé aux présentes, le prêteur aura le droit de le faire aux frais de l'emprunteur.
- c) Si, de l'avis du prêteur, l'emprunteur manque de quelque façon à l'un des engagements stipulés à la clause 1b), le prêteur aura alors le droit, aux frais de l'emprunteur, de passer les contrats et de prendre les dispositions qu'il juge nécessaires pour achever la construction de l'immeuble avec ses circonstances et dépendances, installer les accessoires fixes et l'équipement, et payer de temps à autre aux constructeurs, aux fournisseurs et aux autres personnes les montants qui leur sont dus.

2. TAUX D'INTÉRÊT FIXE (applicable seulement aux hypothèques à taux fixe)

- a) Taux d'intérêt

L'intérêt payable sur le solde du capital sera établi selon un taux annuel de pour cent (..... %) par année, calculé semestriellement, non à l'avance. Le premier calcul semestriel de l'intérêt après la date d'ajustement s'appliquera à la période de six mois débutant à la date d'ajustement de l'intérêt. Ce calcul sera fait six mois après la date d'ajustement de l'intérêt, et le calcul semestriel de l'intérêt sera fait tous les six mois par la suite. L'intérêt est payable sur le montant du prêt selon ce taux avant et après échéance, défaut et jugement, jusqu'à ce que le montant du prêt soit remboursé intégralement.

3. **PRÊT À TAUX RÉVISABLE (applicable seulement aux hypothèques à taux révisable)**

a) Taux d'intérêt

- i) Le taux d'intérêt payable par l'emprunteur en vertu du prêt est un taux révisable qui sera automatiquement révisé tous les mois, le premier ajustement étant fait le premier du mois suivant la date d'ajustement de l'intérêt (chaque jour où un ajustement est fait est appelé ci-après « date d'ajustement ») et le premier jour de chaque mois par la suite. À chaque date d'ajustement, l'intérêt payable pour la période mensuelle suivante correspondra au taux préférentiel moins ou plus (*Notaire : veuillez supprimer le terme qui ne s'applique pas*)

 pour cent
 (..... %)
 par année, pourvu qu'il n'y ait aucun défaut de paiement. Le taux d'intérêt changera à chaque date d'ajustement en fonction des fluctuations du taux préférentiel, et ce sans préavis à l'emprunteur. Dans un délai raisonnable après chaque modification du taux d'intérêt, le prêteur peut poster à l'emprunteur, à la dernière adresse qui figure dans ses dossiers, un avis de modification du taux d'intérêt indiquant la date d'entrée en vigueur de ce taux. Le taux d'intérêt variera conformément au présent alinéa même si le prêteur omet d'envoyer cet avis ou si l'emprunteur ne le reçoit pas.
- ii) Pour l'application de l'alinéa 3(a)(i), le terme « taux préférentiel » désigne, à n'importe quel jour, le taux d'intérêt annuel que Financière Macquarie Ltée établit à son bureau principal de Toronto comme taux d'intérêt de référence pour déterminer les taux d'intérêt exigés ce jour-là pour les prêts hypothécaires en dollars canadiens accordés à ses clients au Canada et qu'elle appelle son « taux d'intérêt préférentiel ». Le taux préférentiel en vigueur à tout moment est disponible sur le site internet www.macquariefinancial.com
- iii) Le taux d'intérêt sur ce prêt est calculé mensuellement, non à l'avance, et l'intérêt est payable tous les mois tel qu'il est indiqué dans les présentes, avant échéance, et avant et après défaut.

b) Montant du versement

Le montant du versement mensuel à la date d'avance des fonds est établi selon une période d'amortissement que vous avez acceptée et est basé sur le taux d'intérêt en vigueur pour un prêt à durée fixe de trois ou de cinq ans. Le montant du versement mensuel sera fixe pour la durée du prêt. Si le montant de tout versement mensuel effectué par l'emprunteur est insuffisant pour payer l'intérêt couru en vertu du prêt au moment où ce versement est effectué, l'intérêt couru impayé portera lui-même intérêt (appelé intérêt composé) au taux de prêt révisable jusqu'à ce qu'il soit payé. Lorsque, en raison d'une modification du taux de prêt révisable, les versements mensuels de capital et d'intérêt effectués par l'emprunteur sont inférieurs aux montants réels qu'il doit, le prêteur peut informer l'emprunteur de cette différence et celui-ci devra, à la demande du prêteur, payer à ce dernier un montant équivalant à cette différence. Le prêteur a aussi le droit d'augmenter les versements mensuels de l'emprunteur jusqu'à l'échéance du prêt à un montant qu'il aura déterminé pour couvrir les fluctuations ultérieures du taux de prêt révisable.

c) Conversion

L'emprunteur, à condition de n'avoir jamais manqué à ses engagements en vertu des modalités du présent acte de prêt, a en tout temps pendant la durée initiale de ce prêt l'option de convertir son prêt en prêt fermé d'une durée de trois (3), de cinq (5), de sept (7) ou de dix (10) ans, durée qui doit être égale ou supérieure à la durée jusqu'à échéance du prêt existant. Le prêt sera converti en prêt d'une durée choisie par l'emprunteur dès réception, par le prêteur, d'une demande écrite faite par l'emprunteur et livrée au prêteur conformément à la section IV de l'annexe jointe aux présentes. Le taux d'intérêt du prêt converti sera le taux d'intérêt affiché par le prêteur en vigueur à la date à laquelle la demande de conversion écrite est reçue par le prêteur. La conversion en prêt à taux fixe prendra effet à la date d'ajustement suivante en vertu du prêt après réception par le prêteur de la demande de conversion en prêt à durée fixe.

4. INTÉRÊT COMPOSÉ

Si l'emprunteur n'effectue pas le versement périodique ou les autres versements lorsqu'ils sont exigibles en vertu du prêt, le prêteur prélèvera des intérêts, au taux prévu dans l'acte de prêt (appelés « intérêts composés »), avant et après la date d'échéance énoncée dans l'acte de prêt, et avant et après défaut et jugement, sur tous les montants en souffrance (y compris l'intérêt). L'emprunteur devra payer cet intérêt supplémentaire immédiatement, à la demande du prêteur, avant et après échéance, défaut et jugement.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES FRÉQUENCES DE VERSEMENT

Nonobstant les dates de versement mensuel indiquées ailleurs dans le présent acte de prêt, advenant que l'emprunteur décide d'accroître la fréquence de ses versements tel qu'il est permis, les dispositions suivantes s'appliquent :

- a) Si l'emprunteur choisit d'effectuer des **versements hebdomadaires**, il doit (tant qu'il n'est pas en défaut tel qu'il est décrit ci-dessous) effectuer les versements mensuels requis en quatre paiements d'un quart du versement mensuel périodique, payables le 7^e jour suivant la date d'ajustement de l'intérêt et tous les sept jours par la suite.

Le solde en capital et l'intérêt couru sur celui-ci demeurent payables tel qu'il est indiqué ailleurs dans l'acte de prêt.

En plus des autres droits et recours dont dispose le prêteur, si à n'importe quel moment l'emprunteur manque à son obligation de payer un montant égal ou supérieur à deux (2) versements hebdomadaires, la présente disposition cesse automatiquement de s'appliquer et tous les montants payables en vertu de l'acte de prêt doivent être payés lorsqu'ils deviennent exigibles en vertu des autres modalités du prêt.

- b) Si l'emprunteur choisit d'effectuer des **versements aux deux semaines**, il doit (tant qu'il n'est pas en défaut tel qu'il est décrit ci-dessous) effectuer les versements mensuels requis en deux paiements correspondant à la moitié du versement mensuel périodique, payables le 14^e jour suivant la date d'ajustement de l'intérêt et tous les quatorze jours par la suite.

Le solde en capital et l'intérêt couru sur celui-ci demeurent payables tel qu'il est indiqué ailleurs dans l'acte de prêt.

En plus des autres droits et recours dont dispose le prêteur, si à n'importe quel moment l'emprunteur manque à son obligation de payer un montant égal ou supérieur à un (1) versement de quinzaine, la présente disposition cesse automatiquement de s'appliquer et tous les montants payables en vertu de l'acte de prêt doivent être payés lorsqu'ils deviennent exigibles en vertu des autres modalités du prêt.

- c) Si l'emprunteur choisit d'effectuer des **versements bimensuels**, il doit (tant qu'il n'est pas en défaut tel qu'il est décrit ci-dessous) effectuer les versements mensuels requis en deux paiements correspondant à la moitié du versement mensuel périodique, payables le 1^{er} et le 15 de chaque mois, à compter de la première de ces dates suivant la date d'ajustement de l'intérêt.

Le solde en capital et l'intérêt couru sur celui-ci demeurent payables tel qu'il est indiqué ailleurs dans l'acte de prêt.

En plus des autres droits et recours dont dispose le prêteur, si à n'importe quel moment l'emprunteur manque à son obligation de payer un montant égal ou supérieur à un (1) versement bimensuel, la présente disposition cesse automatiquement de s'appliquer et tous les montants payables en vertu de l'acte de prêt doivent être payés lorsqu'ils deviennent exigibles en vertu des autres modalités du prêt.

6. REMBOURSEMENT DU MONTANT DU PRÊT

- a) Monnaie et lieu de paiement

L'emprunteur paiera au prêteur le montant de prêt énoncé dans le présent acte de prêt en monnaie légale du Canada, à l'adresse indiquée à la section IV de l'annexe jointe aux présentes, ou à tout autre lieu que le prêteur pourra indiquer par écrit à l'emprunteur.

b) Date d'ajustement de l'intérêt

- i) Prêts hypothécaires à taux fixe : Jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt, l'intérêt sur les avances sera calculé semestriellement, non à l'avance, au taux précisé dans l'acte de prêt en vigueur à la date de l'avance et, au gré du prêteur, sera payé par l'emprunteur ou déduit par le prêteur à la date d'ajustement de l'intérêt, sera déduit par le prêteur de toute avance faite par le prêteur ou sera déduit par le prêteur à la date du premier versement périodique.
- ii) Prêts hypothécaires à taux révisable : Jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt, l'intérêt sur les avances sera calculé mensuellement, non à l'avance, au taux précisé dans l'acte de prêt en vigueur à la date de l'avance et, au gré du prêteur, sera payé par l'emprunteur ou déduit par le prêteur à la date d'ajustement de l'intérêt, sera déduit par le prêteur de toute avance faite par le prêteur ou sera déduit par le prêteur à la date du premier versement périodique.
- iii) Après la date d'ajustement de l'intérêt, des versements mensuels égaux et successifs de capital et d'intérêt de

 dollars
 (..... S)
 chacun deviendront exigibles (chacune de ces dates étant désignée aux présentes par « date de versement »). Le premier versement doit être effectué le

 jour d

 jusqu'au

 jour d

 (la « date d'échéance du solde hypothécaire »), date à laquelle le solde (capital, intérêt et tout autre montant), le cas échéant, dû en vertu du présent acte de prêt deviendra exigible.
- iv) Jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt fixée pour la durée initiale de l'hypothèque, l'intérêt couru sur les avances échelonnées, s'il s'agit d'un prêt à la construction, sera calculé tous les jours et exigé mensuellement et peut être retenu, sans ajustement, du produit de chaque avance subséquente du prêt. Lorsqu'un délai de plus de trente (30) jours s'écoule entre les avances, l'intérêt sera débité ou payé rapidement dès qu'il est imputé. L'intérêt sur l'intérêt arriéré, composé mensuellement, sera calculé de la même façon jusqu'à ce qu'il soit payé. L'intérêt couru jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt fixée pour la durée initiale du prêt sera déduit de la dernière avance importante.

c) Versements périodiques

L'emprunteur versera périodiquement un montant de capital et d'intérêt au prêteur aux dates de versement indiquées à l'alinéa 6(b)(iii), chacun de ces versements étant établi au montant indiqué à l'alinéa 6(b)(iii), à compter de la date du premier versement jusqu'à la date d'échéance du solde hypothécaire inclusivement. L'emprunteur paiera le solde impayé du prêt à la date d'échéance du solde hypothécaire, tel qu'il est indiqué à l'alinéa 6(b)(iii).

d) Dispositions de paiement en cas de défaut

Si l'emprunteur omet d'effectuer tout versement ou qu'il ne respecte pas une autre obligation quelconque conformément à l'acte de prêt, l'emprunteur devra immédiatement payer au prêteur l'encours total des arriérés. Le prêteur pourra exiger, à son gré, que l'emprunteur effectue tous les versements à venir de capital et d'intérêt, de taxes et de primes d'assurance-vie (le cas échéant) de façon mensuelle.

Dans ce cas, le prêteur peut exiger de l'emprunteur qu'il paie l'intérêt jusqu'au premier (1^{er}) jour du mois suivant sur présentation d'un préavis de quinze (15) jours donné par le prêteur. Si l'emprunteur ne se conforme pas à cette demande, l'intérêt sera ajouté au montant du prêt. Le prêteur peut aussi se prévaloir de tout droit décrit au paragraphe 17.

e) Compte bancaire aux fins des versements

L'emprunteur doit maintenir un compte d'une succursale bancaire, d'une société de fiducie ou d'une caisse populaire jugé satisfaisant par le prêteur et fournir, à la satisfaction du prêteur, une autorisation de porter automatiquement chaque versement de capital, d'intérêt, de taxes et de primes d'assurance-vie (le cas échéant) au débit de ce compte lorsque ce montant est exigible. L'emprunteur doit toujours s'assurer que le compte contient suffisamment de fonds pour payer chaque versement. Le manquement à l'obligation de maintenir les fonds suffisants dans le compte, l'annulation de l'autorisation ou la fermeture du compte seront considérés comme une défaillance aux termes du présent acte de prêt. L'emprunteur accepte de payer au prêteur les frais de traitement alors applicables pour toute mesure que le prêteur doit prendre conformément à la présente clause 6.

Si, à l'expiration de la durée du prêt, une somme excédant le montant des versements périodiques demeure exigible, le prêteur ne pourra en exiger le paiement que trente (30) jours après avoir donné à l'emprunteur un avis de son intention, sauf en cas de défaut de l'emprunteur. Le présent paragraphe ne s'applique que si la propriété comporte quatre (4) logements ou moins et si l'hypothèque constituée aux présentes n'est pas une hypothèque de premier rang.

7. IMPUTATION DES SOMMES RECUES

Chacun des versements périodiques sera imputé dans l'ordre suivant : a) paiement des frais de recouvrement, le cas échéant ; b) paiement des primes d'assurance-vie, le cas échéant ; c) rétablissement de la situation de tout compte dont les fonds sont retenus jusqu'au paiement à un tiers ou au débit duquel sont portés les montants relatifs à l'acte de prêt, y compris les comptes de taxes (les « comptes de garantie bloqués ») ; d) paiement ou réduction des intérêts sur le montant en capital impayé jusqu'à la date du versement, exclusivement ; et e) réduction du montant du capital. Cependant, si l'emprunteur ne respecte pas l'une ou l'autre de ses obligations conformément au présent acte de prêt, le prêteur pourra appliquer tout versement de l'emprunteur, ou toute autre somme d'argent reçue par le prêteur, au paiement de toute portion, au choix du prêteur, du montant du prêt impayé aux termes du prêt.

8. PRIVILÈGE DE REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION DE L'EMPRUNTEUR (applicable à toutes les hypothèques)

Ce prêt est fermé. Cependant, lorsque l'emprunteur respecte l'ensemble des modalités, engagements, conditions et dispositions contenus dans le présent acte de prêt, il a les privilèges de remboursement par anticipation du capital suivants :

- a) À chaque année civile suivant l'avance des fonds, l'emprunteur peut, sans avoir à payer d'indemnité de remboursement par anticipation :
- i) rembourser par anticipation jusqu'à vingt pour cent (20 %) du montant en capital initial du prêt ;
 - ii) accroître le montant des versements mensuels périodiques d'un maximum de vingt pour cent (20 %) du versement mensuel initial afin de réduire la période d'amortissement du prêt sans en modifier la durée.

Ces privilèges ne sont pas cumulatifs et ne s'appliquent pas si l'emprunteur rembourse par anticipation plus de vingt pour cent (20 %) du montant en capital initial du prêt, même si l'emprunteur ne s'est pas prévalu de son privilège au cours de l'année civile où le remboursement par anticipation est fait.

- b) À la discrétion du prêteur, l'emprunteur peut rembourser le prêt par anticipation en tout temps moyennant le paiement d'une indemnité correspondant au plus ÉLEVÉ des montants suivants :
- i) le différentiel de taux d'intérêt basé sur la différence entre le taux d'intérêt du prêt en vigueur et le taux de rendement des obligations du Canada d'une même durée jusqu'à échéance, calculée sur la durée

jusqu'à échéance du prêt, selon ce qui est déterminé par le prêteur, à son entière discrétion ; ou

- ii) trois (3) mois d'intérêts, calculés au taux d'intérêt du prêt en vigueur.

9. **HYPOTHÈQUES OU CHARGES PRIORITAIRES**

Tant qu'il subsiste pour le prêteur une obligation à consentir le prêt et jusqu'à ce que l'emprunteur ait remboursé le montant intégral et rempli entièrement ses obligations aux termes des présentes, l'emprunteur ne pourra en aucun moment, directement ou indirectement, sans le consentement préalable écrit du prêteur, créer, prendre en charge ou consentir sur la propriété hypothéquée (telle qu'elle est définie ci-après) une priorité, hypothèque ou charge de quelque nature que ce soit de rang égal ou prioritaire à celui de l'hypothèque constituée aux présentes, ni en permettre l'existence. Si, à quelque moment que ce soit, lorsque toute partie du capital ou de l'intérêt reste à rembourser, une hypothèque ou une charge quelconque grève la propriété ou qu'une mesure est prise pour conserver ladite hypothèque ou charge, l'emprunteur devra libérer la propriété de ladite hypothèque ou charge dans un délai de dix (10) jours, et à cette fin, le prêteur aura le droit de payer la créance ou de libérer la propriété de l'hypothèque ou de la charge sans préjudice à tout autre droit du prêteur.

10. **HYPOTHÈQUE**

Pour garantir l'exécution de ses engagements en vertu des modalités du prêt et du présent acte de prêt, l'emprunteur hypothèque à cette date les biens suivants en faveur du prêteur pour la somme suivante :

.....

 dollars
 (..... \$)
 en monnaie légale du Canada (le « capital ») avec intérêt, à compter des présentes, au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) par année calculé semestriellement, non à l'avance :

- a) la ou les propriétés décrites à la section I de l'annexe des présentes ;
- b) tous les biens corporels ou incorporels à l'égard de la propriété qui sont couverts par l'un des articles 901 à 904 du *Code civil du Québec* (y compris tous les travaux et constructions à caractère permanent, actuels et futurs, les dépendances, les accessions et les circonstances) ainsi que tous les biens meubles, actuels et futurs, qui sont incorporés, perdent leur individualité et assurent l'utilité de la propriété, et l'équipement qui assure l'utilité de la propriété et qui est à demeure, matériellement attaché ou réuni à l'immeuble sans perdre son individualité et sans y être incorporé (ci-après collectivement appelés « l'équipement ») ;
- c) tous les loyers, revenus et créances (ci-après collectivement appelés « loyers ») qui sont ou qui deviendront payables en vertu de tous les baux actuels et futurs liés à la propriété ou à une partie de celle-ci, y compris les montants payables en contrepartie de droits d'emphytéose, d'usage ou d'occupation en tout ou en partie ; et
- d) toutes les indemnités, actuelles et futures, versées ou à verser en vertu des contrats d'assurance qui couvrent la propriété, l'équipement et l'un ou l'autre des loyers (ci-après collectivement appelés « indemnités d'assurance »).

Dans le présent acte, l'expression « propriété » désigne collectivement la propriété telle qu'elle est décrite ou indiquée dans les clauses 11(a) et 11(b) ci-dessus, et l'expression « propriété hypothéquée » désigne collectivement la propriété, l'équipement, les loyers et les indemnités d'assurance.

11. **HYPOTHÈQUE SUPPLÉMENTAIRE**

L'emprunteur consent au prêteur une hypothèque supplémentaire sur la propriété hypothéquée d'un montant égal à vingt pour cent (20 %) du capital afin de garantir le paiement de toutes les sommes dues au prêteur en vertu du prêt et du présent acte de prêt qui ne sont pas garanties par l'hypothèque principale.

12. DÉCLARATIONS

L'emprunteur déclare au prêteur et atteste ce qui suit :

- a) Aucune taxe, y compris entre autres, aucune cotisation ni aucun impôt, droit ou charge, général ou spécial, prélevé sur la propriété hypothéquée ou sur l'emprunteur par une autorité fédérale, provinciale, municipale, ecclésiastique, scolaire ou d'une communauté urbaine (ci-après collectivement appelés « taxes ») n'a été consolidé, n'est présentement dû et en souffrance, ou n'a été payé avec subrogation.
 - b) Sous réserve de la clause 1(b), aucune réparation, modification, rénovation ou construction n'a été faite sur la propriété au cours des six (6) derniers mois sans avoir été entièrement payée.
 - c) Aucun des équipements et des accessoires rattachés à la propriété (y compris notamment les ascenseurs, les appareils électriques et électroménagers ainsi que les systèmes de chauffage, de climatisation, de ventilation et d'entretien) n'est grevé de priorités, d'hypothèques, de contrats de vente à tempérament ou avec droit de rachat ou d'un autre droit quelconque ; tous ces équipements et accessoires appartiennent entièrement à l'emprunteur et ils font partie intégrante de la propriété, ont perdu leur individualité et assurent l'utilité de la propriété ou sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à la propriété et assurent l'utilité de celle-ci.
 - d) La propriété et les constructions et travaux qui y sont érigés appartiennent entièrement à l'emprunteur en vertu de titres valables, les loyers n'ont pas été cédés ou hypothéqués à un tiers et la propriété hypothéquée est libre de tous droits et de toutes charges, priorités, hypothèques ou autres affectations, y compris des hypothèques légales d'un syndicat des copropriétaires ou des hypothèques légales de construction, de quelque nature que ce soit sauf, le cas échéant, celles qui sont indiquées à la section II de l'annexe des présentes.
 - e) La propriété hypothéquée n'est touchée par aucune servitude ou vue illégale qui n'a pas été modifiée par une entente dûment publiée, à l'exception de celles qui sont indiquées à la section II de l'annexe des présentes.
 - f) Si l'emprunteur a acquis la propriété et les constructions et travaux à caractère permanent qui y sont érigés par un acte de vente de gré à gré, cet acte de vente ne comporte aucune clause résolutoire de quelque nature que ce soit.
 - g) Ni l'emprunteur ni personne d'autre à sa connaissance n'a placé, entreposé, jeté ou enfoui des matières toxiques sur la propriété et, à la connaissance de l'emprunteur, après enquête et demande de renseignements raisonnables, aucune partie de la propriété mentionnée ou du terrain adjacent n'a été ou ne sera ultérieurement utilisée pour fabriquer, raffiner, manipuler, traiter, entreposer, détruire (ou autre) une substance dangereuse quelconque sauf en conformité avec les lois, règlements et ordonnances ; aucune partie de la propriété ne contient, n'a déjà contenu ou ne contiendra ultérieurement une substance dangereuse qui pourrait diminuer la valeur de la propriété ou avoir des répercussions négatives sur sa qualité marchande. Le prêteur peut, sans y être obligé, exiger de l'emprunteur qu'il obtienne, à ses frais, une vérification environnementale de la propriété, en tout ou en partie ; cette vérification environnementale doit être effectuée à la satisfaction du prêteur, sans toutefois libérer l'emprunteur de ses obligations conformément à la présente clause.
- Dans le présent acte, l'expression « matière toxique » signifie à la fois (a) tout polluant ou tout contaminant au sens que donnent à ces mots la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec) et ses règlements, et (b) toute substance toxique au sens que donnent à ces mots la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* et ses règlements.
- h) La signature du présent document, l'exécution de ses engagements et le respect des dispositions qu'il contient n'entraîneront aucune violation ni aucun défaut aux termes d'un quelconque autre acte ou document constatant ou garantissant d'autres dettes contractées par l'emprunteur, ni n'entreront en conflit avec un tel autre acte ou document.
 - i) L'état civil actuel de l'emprunteur est correctement décrit à la section III de l'annexe du présent acte.

- j) La propriété n'est pas utilisée par l'emprunteur à titre de « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* et aucune déclaration de résidence familiale n'a été signée par l'emprunteur.

AVIS AU
NOTAIRE :
supprimez
l'alinéa (j) qui
ne s'applique
pas.

OU

La propriété est utilisée par l'emprunteur à titre de « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* et une déclaration de résidence familiale a été signée par l'emprunteur et est inscrite au bureau d'enregistrement de la circonscription foncière de
.....
..... sous le numéro
.....
.....

13. **ENGAGEMENTS**

L'emprunteur passe les engagements suivants :

- a) Informer le prêteur par écrit, sans délai, de tout changement dans le contenu des déclarations faites à la clause 11.
- b) Assurer et maintenir assurés pour un montant au moins égal à leur coût de remplacement tous les travaux et constructions à caractère permanent et leurs accessions et leurs dépendances situés sur la propriété et toute autre propriété hypothéquée contre toute perte ou tout dommage causé par le vol, le feu, le vandalisme et par tout autre risque qui, selon le prêteur, devrait faire l'objet d'une assurance. Les polices à l'appui d'une telle assurance doivent renoncer spécifiquement à la règle du calcul proportionnel en cas de perte partielle et doivent offrir au prêteur l'avantage d'une clause hypothécaire approuvée par le Bureau d'assurance du Canada et pouvant être utilisée dans la province de Québec. Les clauses de coassurance sont interdites et chaque police d'assurance doit prévoir qu'elle ne peut être annulée à moins que l'assureur n'en ait avisé le prêteur par écrit au moins trente (30) jours à l'avance. L'emprunteur doit remettre immédiatement au prêteur la preuve que ces assurances sont en vigueur et que l'assureur a été informé des droits du prêteur. Au moins quinze (15) jours avant l'expiration d'une police, l'emprunteur doit remettre au prêteur la preuve de son renouvellement ou remplacement. Toute police d'assurance doit être contractée selon les modalités et auprès d'un assureur approuvés par le prêteur. Chaque police doit stipuler que toute prestation est payable au prêteur à titre de bénéficiaire irrévocable, mais la réception par ce dernier d'une prestation d'assurance n'aura pas pour effet de réduire l'endettement sauf lorsque le prêteur l'impute expressément au paiement d'un montant précis et jusqu'à concurrence de cette imputation. Le prêteur peut prendre toute disposition ou conclure tout compromis ou transaction avec les assureurs. Il recevra l'indemnité directement des assureurs jusqu'à concurrence du montant qui lui est dû sans l'intervention de l'emprunteur. L'emprunteur ou le détenteur de la propriété devra établir à l'avance le montant de l'indemnité déposé en faveur du prêteur. À défaut par l'emprunteur de se conformer aux présentes dispositions, le prêteur pourra, aux frais de l'emprunteur, souscrire l'assurance qu'il jugera à propos. S'il s'avère impossible d'assurer la propriété, le prêteur pourra assurer sa créance contre les conséquences d'une perte, aux frais de l'emprunteur, à un taux d'intérêt équivalant au taux applicable au prêt.

À la demande du prêteur, l'emprunteur s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur une assurance contre le bris de l'équipement d'un montant égal à son coût de remplacement (d'un montant moindre convenu par le prêteur), ainsi qu'une assurance couvrant les pertes d'exploitation et de loyers, à la satisfaction du prêteur, pour une période d'au moins douze (12) mois et d'un montant égal à au moins cent pour cent (100 %) du revenu brut de la propriété, et une assurance responsabilité civile d'un montant jugé acceptable par le prêteur.

Si la propriété hypothéquée comprend une unité en copropriété, l'emprunteur doit faire en sorte que le syndicat de copropriétaires concerné respecte toutes les dispositions de la police applicable, qu'il remplisse toutes les tâches et obligations imposées par la loi ou par la déclaration de copropriété et les règlements et qu'il s'y conforme et, sans restriction, qu'il respecte toutes les dispositions relatives à l'assurance de ladite déclaration. De plus, l'emprunteur, en tant que membre d'un tel syndicat de copropriétaires, doit veiller à ce que ledit syndicat de copropriétaires respecte pleinement tous ces engagements.

- c) Payer tous les frais et honoraires juridiques, tous les débours se rapportant aux présentes, le cas échéant, y compris tous les frais se rapportant à l'inscription, au renouvellement, à la radiation, à la quittance et à la mainlevée de l'hypothèque constituée aux présentes ainsi qu'au traitement, à l'inspection, à la conclusion, à la vérification de documents et autres frais se rapportant aux titres de renouvellement, aux avis d'adresse, aux subrogations, à l'arpentage et à l'obtention de copies inscrites des sommaires du présent acte. Toute quittance, radiation ou réduction consentie par le prêteur sera réputée avoir été acceptée sans aucune déclaration ni autre garantie de la part du prêteur. L'emprunteur sera également redevable, à l'occasion et sur demande, de tous les honoraires judiciaires et extrajudiciaires et de tous les frais engagés par le prêteur pour le recouvrement de toute partie de l'endettement qui n'aurait pas été payée à son échéance, ainsi que pour la réalisation de l'hypothèque constituée aux présentes.
- d) Sous réserve de la clause 14, payer toutes les taxes auxquelles la propriété hypothéquée ou l'emprunteur peuvent être assujettis de temps à autre, ou grever la propriété hypothéquée. Aucune taxe ne doit être consolidée ni payée avec subrogation en faveur d'un tiers.
- e) Obéir à l'ensemble des lois et règlements fédéraux, provinciaux ou municipaux régissant la protection de l'environnement. L'emprunteur s'engage notamment à :
 - i) obtenir, au besoin, tout certificat d'autorisation, permis ou attestation émis en vertu de ces lois et règlements, et fournir au prêteur, sur demande, des copies des demandes soumises aux autorités et des copies desdits certificats, permis ou attestations ;
 - ii) prendre les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la propriété hypothéquée avec les normes établies par ces lois et règlements en tout temps et soumettre au prêteur, sur demande, tout certificat de conformité qui pourrait être émis à cet égard ;
 - iii) communiquer au prêteur, dans un délai de deux (2) jours, tout avis ou avis de non-conformité, ou encore toute mise en demeure (demande de remboursement), plainte ou ordonnance émanant de tout organisme gouvernemental, municipal, judiciaire, quasi judiciaire, administratif ou privé relatif à la violation ou à l'inobservation d'un règlement, d'une loi ou d'une ordonnance quelconque par l'emprunteur, ou encore à la responsabilité de celui-ci en vertu de tels règlement, loi ou ordonnance ;
 - iv) prendre immédiatement les mesures nécessaires pour corriger la défaillance ou obtenir la radiation de l'inscription contre la propriété hypothéquée, selon le cas ;
 - v) aviser le prêteur dès qu'une affaire civile ou criminelle est intentée contre l'emprunteur par suite du défaut de se conformer à ses obligations environnementales.
- f) Payer à échéance toute créance pouvant avoir priorité sur l'hypothèque constituée aux présentes.
- g) Informer le prêteur de toute hypothèque légale dans les cinq (5) jours suivant lorsqu'il en apprend la publication et prendre toutes les mesures nécessaires pour obtenir la mainlevée de cette hypothèque légale dans les trente (30) jours.
- h) Obtenir une renonciation à une hypothèque légale conformément à la formule fournie par le prêteur, de toutes personnes étant susceptibles d'inscrire une hypothèque en raison des travaux demandés par le propriétaire de la propriété ou en raison du matériel ou des services fournis ou préparés pour de tels travaux.
- i) Payer toutes les factures d'électricité et de gaz naturel que pourrait recevoir l'emprunteur au plus tard quarante-cinq (45) jours suivant leur envoi par la poste.
- j) Conserver la propriété hypothéquée en bon état, ne pas détruire, endommager ou retirer la propriété, en totalité ou en partie, afin d'éviter toute utilisation de la propriété hypothéquée qui pourrait en diminuer la valeur et, sous réserve du paragraphe (q) du présent article, aux frais de l'emprunteur, effectuer toutes les réparations nécessaires et éviter que l'on utilise la propriété hypothéquée de façon à en diminuer la valeur et permettre aux représentants du prêteur de l'inspecter en tout temps raisonnable.

- k) Ne pas laisser la propriété inoccupée ou inutilisée.
- l) Exécuter tous les actes et signer tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque constituée aux présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers. L'emprunteur signera notamment tout avis de renouvellement sur demande du prêteur.
- m) Ne pas changer l'usage ou la destination de la propriété à moins d'avoir obtenu le consentement écrit du prêteur au préalable. L'emprunteur maintiendra la propriété hypothéquée libre de tout droit, hypothèque ou sûreté sauf ceux auxquels le prêteur aura consenti par écrit. L'emprunteur ne louera pas la propriété ou une partie de celle-ci à des conditions inférieures aux conditions du marché, sans le consentement préalable par écrit du prêteur.
- n) Ne pas réparer, sauf dans la mesure prévue aux paragraphes (i) et (q) de cette clause, démolir, modifier, rénover ou construire sur la propriété hypothéquée, sans le consentement préalable par écrit du prêteur.
- o) N'assujettir la propriété hypothéquée à aucun droit réel sans le consentement écrit préalable du prêteur.
- p) Indemniser le prêteur et ses dirigeants, administrateurs, employés, actionnaires et agents de tous dommages, pertes, frais et réclamations de quelque nature que ce soit en ce qui a trait à la propriété hypothéquée, au prêt ou au présent acte de prêt, notamment : i) les frais engagés dans le cadre d'une défense, d'une demande reconventionnelle ou d'une action récursoire contre un tiers ; et ii) les frais ou dommages-intérêts découlant du règlement, avec ou sans le consentement de l'emprunteur, d'une action judiciaire impliquant le prêteur et que l'emprunteur peut encourir ou qui peuvent lui être réclamés, en raison directement ou indirectement d'une fuite, de l'écoulement, d'un déversement, du traitement, de la diffusion ou de la présence de matières toxiques provenant de la propriété sur un terrain, dans l'atmosphère, dans un cours d'eau ou en tout autre lieu. Cet engagement de l'emprunteur subsistera même après le paiement complet par ce dernier de l'endettement envers le prêteur.
- q) Fournir au prêteur tout renseignement que le prêteur pourra raisonnablement demander relativement à la propriété hypothéquée ou pour vérifier si l'emprunteur se conforme à ses engagements et obligations en vertu des présentes. Lorsqu'une demande raisonnable sera faite, l'emprunteur fournira au prêteur un certificat de localisation récent adressé au prêteur. L'emprunteur informera le prêteur de tout fait ou événement qui pourrait influencer défavorablement la valeur de la propriété hypothéquée ou la situation financière de l'emprunteur.
- r) Garder en tout temps l'équipement dans un bon état de fonctionnement, sauf pour ce qui est de la détérioration et de l'usure normale, et si l'équipement est détruit ou endommagé de quelque façon que ce soit, l'emprunteur devra immédiatement voir, à ses frais, à son remplacement ou à sa réparation.
- s) Ne permettre aucune cession de bail, actuel ou futur, en faveur d'un tiers.
- t) Permettre au prêteur, en tout temps raisonnable dans les circonstances, aux frais de l'emprunteur, d'examiner la propriété hypothéquée, de l'inspecter ou de l'évaluer, de donner accès à la propriété hypothéquée et fournir, sans imputer de frais au prêteur, tout renseignement supplémentaire que ce dernier pourrait raisonnablement demander à l'occasion à l'égard de la propriété hypothéquée ou de la situation financière de l'emprunteur, ou pour déterminer si l'emprunteur se conforme à ses engagements envers le prêteur. L'emprunteur tiendra les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les loyers et s'engage à permettre au prêteur de les examiner et d'en obtenir des copies.
- u) N'enlever, sans le consentement écrit préalable du prêteur, aucun équipement (y compris notamment les systèmes de chauffage et de climatisation, les ascenseurs, les accessoires fixes et tous les autres accessoires) qui est installé sur la propriété. Tout nouvel objet qui y est placé deviendra irrévocablement un bien immeuble et ne pourra être retiré sans le consentement écrit du prêteur.

14. **TAXES**

Nonobstant la clause 13(d), le prêteur préparera une estimation, qu'il pourra réviser de temps à autre, du montant de toutes les taxes payables en rapport avec la propriété ou constituant une charge sur celle-ci et venant à échéance au cours de toute période de douze (12) mois et au cours de la durée du prêt (c'est-à-dire jusqu'au moment où le capital, l'intérêt et autres sommes qui pourraient devenir exigibles de l'emprunteur en vertu du présent acte auront été payés), et l'emprunteur devra payer au prêteur à la date d'échéance de chacun des versements prévus à la clause 3 une partie du montant de l'estimation, qui sera calculée au prorata de façon que le prêteur dispose des fonds suffisants pour payer lesdites taxes au moins trente (30) jours avant la date d'échéance de leur paiement. Quant aux sommes ainsi détenues par le prêteur, ce dernier ne sera pas tenu de suivre les règles qui régissent l'administration du bien d'autrui.

Nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, les parties conviennent de ce qui suit :

- a) le prêteur pourra déduire de l'avance finale du montant en capital un montant suffisant pour payer toutes les taxes qui seront alors échues ou qui deviendront échues et exigibles au plus tard à la date d'ajustement de l'intérêt, et qui seront impayées à la date de ladite avance finale ;
- b) si, à la date où les taxes seront payables, la totalité des sommes ainsi accumulées et non appliquées à d'autres fins est inférieure au montant de telles taxes, l'emprunteur devra, sur demande, verser au prêteur une somme additionnelle égale au déficit.

Le prêteur ne sera obligé de payer aucun intérêt ou autre montant sur les sommes qu'il aura reçues en vertu de la présente clause. Advenant tout défaut de la part de l'emprunteur, le prêteur aura le droit d'appliquer de telles sommes, en totalité ou en partie, en règlement de tout montant dû au prêteur et le prêteur s'engage à ce que, à l'échéance desdites taxes, et pourvu que l'emprunteur ne soit pas en défaut, toutes sommes ainsi accumulées et non appliquées à d'autres fins soient appliquées au paiement desdites taxes. Advenant tout défaut de la part de l'emprunteur, le prêteur pourra opérer compensation entre les sommes dues par le prêteur à l'emprunteur et l'endettement. Si les taxes sont payables par versements, le prêteur ne sera pas tenu d'appliquer ces sommes aux taxes plus qu'une (1) fois par année civile.

L'emprunteur devra fournir au prêteur, aussitôt qu'ils seront disponibles, tous les avis de cotisation, comptes de taxes et autres avis ou communications concernant l'évaluation des taxes. Si l'emprunteur désire profiter de tout escompte ou éviter quelques sanctions relativement au paiement de telles taxes, l'emprunteur pourra payer au prêteur les montants additionnels qui seront requis à cette fin.

15. **DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR L'HYPOTHÈQUE SUR LES LOYERS**

Le prêteur pourra, sans y être obligé, recouvrer les loyers selon les dispositions de la loi, directement ou par l'entremise d'un mandataire, et il est entendu que l'emprunteur s'engage à collaborer avec le prêteur ou son mandataire pour faciliter le recouvrement des loyers ; il pourra de plus exercer les droits afférents aux loyers notamment dans les circonstances où le consentement du titulaire des loyers est requis, sans obtenir l'accord de l'emprunteur, sans lui en donner avis et sans avoir à démontrer que ce dernier a été négligent ou a refusé d'exercer ces droits.

Le prêteur autorise par les présentes l'emprunteur à percevoir les loyers. L'emprunteur devra percevoir les loyers en faisant preuve de diligence et de compétence et s'engage à suivre à cet égard toutes les instructions qui lui seront données par le prêteur. L'emprunteur s'engage également à aviser immédiatement le prêteur de tout problème de perception des loyers. Cette autorisation pourra être retirée à tout moment par le prêteur conformément à la loi applicable et le prêteur pourra imputer les sommes qu'il percevra alors à son absolue discrétion, sans être tenu de suivre les règles sur l'imputation des paiements, lorsque les frais de toute nature engagés pour la perception (y compris une rémunération raisonnable pour le prêteur aux tarifs ordinaires en cours) auront été acquittés. Le prêteur pourra de plus accorder des délais, prendre ou abandonner des garanties, accorder des quittances et des radiations et traiter de toute matière relative aux loyers à sa discrétion, sans l'intervention ou le consentement de l'emprunteur, le prêteur n'étant aucunement responsable des dommages ou préjudices matériels qui pourraient résulter de sa faute, ou de celle

de ses employés ou mandataires, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde, dans la perception et le recouvrement des loyers, ou de son manquement à percevoir les loyers, et il n'est nullement tenu d'aviser l'emprunteur d'une quelconque irrégularité de paiement des loyers par les locataires. Si, malgré le retrait d'autorisation, des sommes payables en vertu des loyers sont payées à l'emprunteur, sans limiter les recours du prêteur contre les locataires, l'emprunteur recevra lesdits loyers à titre de mandataire ou de dépositaire et devra les rendre au prêteur sur réception.

Le prêteur peut appliquer tout montant reçu de l'emprunteur au paiement total ou partiel des sommes garanties en vertu des présentes, même si elles ne sont pas encore exigibles, y compris les frais, débours et autres coûts engagés par le prêteur et garantis en vertu des présentes, et il peut imputer et appliquer ces montants au paiement de toutes portions des montants garantis en vertu des présentes, au gré du prêteur, et peut changer toute imputation ou application comme il le jugera bon, sous réserve des dispositions des présentes quant à l'application des indemnités d'assurance.

L'emprunteur s'engage à aviser immédiatement le prêteur de tout loyer, actuel ou futur, qui est ou deviendra ci-après garanti par une hypothèque ou par un tiers en faveur de l'emprunteur, et à transmettre au prêteur les baux ou autres documents en faisant état, actuellement ou ultérieurement.

16. **CAS DE DÉFAUT**

L'hypothèque constituée aux présentes deviendra exécutoire dès que l'un des événements suivants (individuellement appelés un « cas de défaut ») se produira :

- a) si l'emprunteur ne paie pas la totalité ou une partie de l'endettement lorsqu'un tel paiement est dû et exigible ;
- b) si l'une ou l'autre des déclarations énoncées aux présentes ou si l'une ou l'autre des déclarations faites par l'emprunteur relativement à l'obtention ou au maintien de facilités de crédit se révélait fausse ou trompeuse sous quelque aspect essentiel ;
- c) si la propriété hypothéquée ou toute partie de celle-ci fait l'objet de quelque mesure d'exécution (incluant un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, de saisie, d'instance en partage ou de toute instance judiciaire qui pourrait affecter le droit de propriété de l'emprunteur ou les droits du prêteur, ainsi que le retrait d'autorisation de percevoir des créances) qui n'a pas été retirée dans les dix (10) jours suivants, même si cette procédure fait l'objet d'une contestation de bonne foi par l'emprunteur, à moins, dans ce dernier cas, que le prêteur ne soit satisfait qu'une telle procédure contestée n'aura pas pour effet de diminuer ou de mettre en péril l'hypothèque constituée aux présentes et que l'emprunteur ne fournisse une autre sûreté suffisante de l'avis du prêteur pour payer le montant complet de ladite réclamation si elle s'avérait valide ;
- d) si l'emprunteur vend, cède ou autrement aliène la propriété hypothéquée en totalité ou en partie sans le consentement écrit préalable du prêteur ;
- e) si l'emprunteur ou le garant, le cas échéant, fait une cession en faveur de ses créanciers ou devient assujéti aux dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou de toute autre loi régissant la faillite ou l'insolvabilité, y compris la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, ou si toute autre mesure est intentée ou un avis est donné en vue de rendre ou de déclarer l'emprunteur ou le garant insolvable ou en faillite, ou en vue d'une liquidation ;
- f) si un changement ou un événement défavorable important survient dans la situation financière de l'emprunteur qui, vu globalement ou de façon consolidée, constitue de l'avis raisonnable du prêteur une détérioration sérieuse de la situation financière ou des perspectives d'avenir de l'emprunteur qui nuit ou nuira très probablement à la capacité de l'emprunteur de remplir et d'exécuter fidèlement un de ses engagements ou une de ses obligations envers le prêteur, et que dans les quinze (15) jours suivant l'envoi d'un avis écrit du prêteur à cette fin, l'emprunteur n'a pas corrigé cette situation ou entrepris des démarches satisfaisantes, de l'avis du prêteur, pour la corriger ;
- g) si l'emprunteur manque à l'une de ses obligations ou à l'un des engagements aux termes des présentes ou prévus par le prêt, ou encore à l'une de ses obligations en vertu de la loi ;

- h) si la propriété est expropriée en totalité ou en partie ;
- i) si une pétition est signée ou un jugement rendu en faveur d'un fournisseur de gaz naturel, d'électricité ou d'autres services publics permettant à cette entreprise de recevoir une partie des loyers en raison d'un défaut de paiement ;
- j) si le prêteur reçoit de tout garant actuel ou futur d'une obligation quelconque un avis prétendant mettre fin ou limiter l'engagement conformément à ladite garantie ;
- k) si le prêteur découvre un vice de titre du bien meuble qui diminue considérablement la garantie du prêteur ; ou
- l) lorsque l'emprunteur, le garant ou la propriété hypothéquée sont visés par une ordonnance de séquestre, une liquidation, une dissolution ou une ordonnance similaire.

17. **VENTES ET ACHETEURS ULTÉRIEURS**

Dans l'éventualité d'une aliénation, d'une vente, d'une cession ou d'un transfert total ou partiel de la propriété hypothéquée par l'emprunteur ou si ce dernier accepte de faire un tel transfert ou une telle vente ou cession en faveur de quiconque sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du prêteur, le solde du capital prêté et l'intérêt échu et couru sur celui-ci, l'intérêt sur ledit intérêt et toutes les autres sommes ainsi que l'intérêt composé sur celles-ci qui pourraient être payables au prêteur en vertu des présentes seront, à la discrétion du prêteur, payables immédiatement en totalité. De plus, l'emprunteur paiera, à titre d'indemnité du paiement par anticipation, les montants stipulés à la clause 8. Toute acceptation par le prêteur de tous paiements effectués par une ou des personnes que le prêteur n'aura pas approuvées au préalable par écrit comme des acheteurs, ne pourra être interprétée comme une approbation préalable du prêteur ni comme une renonciation aux droits du prêteur d'exiger de l'emprunteur le paiement en totalité des sommes dues. L'emprunteur devra payer au prêteur tous les frais établis à l'occasion en contrepartie du traitement de chaque demande d'approbation.

L'emprunteur devra fournir par écrit au prêteur toute information qui permettra au prêteur de déterminer si le prêteur doit octroyer son approbation écrite, et le prêteur s'engage, sur réception de renseignements suffisants, à prendre une décision dans des délais raisonnables. L'approbation écrite préalable du prêteur ne devra pas être refusée de façon déraisonnable. L'emprunteur s'engage à remettre au prêteur, dans les trente (30) jours suivant tout transfert ou encore toute vente ou cession de la propriété hypothéquée, des copies certifiées conformes des contrats ou documents faisant état de l'aliénation, de la vente, du transfert ou de la cession, total ou partiel, et un transport accepté de chacune des polices d'assurance ou tout autre document que le prêteur peut raisonnablement exiger.

18. **RECOURS**

- a) **Mesures préliminaires**
 - i) Advenant un cas de défaut, l'emprunteur perd le bénéfice du terme et le prêteur peut mettre fin à toute obligation d'accorder du crédit ou des avances à l'emprunteur et il peut aussi déclarer exigibles toutes les obligations de l'emprunteur qui ne seraient pas alors échues, y compris l'endettement, l'intérêt et les frais y afférents, sans aucun avis ni demande du prêteur, indépendamment de toute disposition des présentes stipulant le contraire. L'emprunteur reconnaît par les présentes que les déclarations, les engagements et l'accomplissement de toutes les obligations prévues aux présentes constituent des conditions en considération desquelles le bénéfice du terme a été accordé par le prêteur à l'emprunteur.
 - ii) L'emprunteur s'engage à abandonner volontairement au prêteur la propriété hypothéquée, et à faire en sorte que toute autre personne en possession de la propriété hypothéquée abandonne ladite propriété au prêteur, à la demande de ce dernier, dans tous les cas où le prêteur a le droit de recevoir un tel abandon, et l'emprunteur s'engage à ne pas faire obstacle aux actes posés par le prêteur afin de prendre la propriété hypothéquée abandonnée par l'emprunteur. L'emprunteur signera de plus avec diligence tous les documents et actes de cession qui seront nécessaires pour abandonner au prêteur la propriété hypothéquée.

b) Recours du prêteur

En cas de défaut, le prêteur peut, sans préavis :

- i) exercer son droit d'intenter une action personnelle ;
- ii) exercer les droits hypothécaires reconnus par la loi ;
- iii) exercer tout autre droit dont il dispose en vertu du présent contrat ou de la loi ;
- iv) prendre toute autre mesure prévue par la loi ou le présent contrat pour l'exercice de ses droits afin d'assurer l'exécution de l'obligation ; et

dans tous les cas, le prêteur a droit au paiement des frais engagés.

c) Droits cumulatifs

L'exercice, par le prêteur, de l'un ou l'autre de ses droits en vertu du présent contrat ou de la loi ne l'empêche pas d'exercer les autres droits dont il dispose.

d) Exercice des droits

Quel que soit le droit hypothécaire que le prêteur pourra choisir d'exercer, les mesures suivantes s'appliqueront :

- i) dans le but de protéger ou de réaliser la valeur de la propriété hypothéquée, le prêteur pourra, sans y être obligé, aux frais de l'emprunteur :
 1. disposer de la propriété hypothéquée susceptible de se déprécier rapidement ou de déperir ;
 2. utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de ses droits ;
 3. remplir l'un ou l'autre des engagements de l'emprunteur ;
 4. exercer tout droit rattaché à la propriété hypothéquée ;
 5. utiliser les locaux où se trouve la propriété ; et
 6. utiliser, aux frais de l'emprunteur, la totalité ou une partie de la propriété hypothéquée ;
- ii) le prêteur ne sera tenu de rendre compte à l'emprunteur que selon les pratiques commerciales et dans les délais habituellement suivis par le prêteur, il ne sera pas tenu de faire un inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une quelconque autre garantie, pas plus qu'il ne sera tenu de rentabiliser la propriété hypothéquée ou d'en maintenir la rentabilité ;
- iii) le prêteur pourra lui-même, directement ou indirectement, se porter acquéreur de la propriété hypothéquée ;
- iv) le prêteur, à l'occasion de l'exercice de ses droits, pourra renoncer à tout droit qui appartient à l'emprunteur, même sans contrepartie ;
- v) en cas d'abandon, par le prêteur, de ces recours hypothécaires ou autres contre la propriété hypothéquée, le prêteur pourra à sa discrétion, si la propriété hypothéquée lui a été délaissée, remettre à l'emprunteur la propriété hypothéquée ou ce qui en reste, sans garantie ni déclaration expresse ou tacite de sa part, mais sans préjudice à ses autres droits et recours.

Sans limiter les recours hypothécaires que le prêteur peut exercer, si le prêteur exerce le recours hypothécaire de prise en paiement et si l'emprunteur, s'il en a le droit, exige que le prêteur procède plutôt à la vente de la propriété hypothéquée sur laquelle le prêteur exerce son recours, l'emprunteur reconnaît que le prêteur ne sera pas tenu d'abandonner le recours de prise en paiement à moins que, avant l'expiration du délai imparti pour l'abandon, le prêteur (i) ait reçu une garantie qu'il juge satisfaisante à l'effet que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que le prêteur soit payé intégralement de sa

créance, (ii) se soit fait rembourser les frais engagés par lui, et (iii) se soit fait avancer les sommes nécessaires pour la vente de la propriété hypothéquée.

Si le prêteur vend lui-même la propriété hypothéquée, il ne sera pas tenu d'obtenir au préalable une évaluation d'un tiers.

La vente de la propriété hypothéquée pourra se faire sans garantie légale de la part du prêteur ou, au choix du prêteur, avec exclusion totale ou partielle de garantie.

L'emprunteur reconnaît par les présentes que ses intérêts sont protégés si le prêteur agit conformément aux pratiques financières habituelles, selon les circonstances.

19. ADMINISTRATION PAR LE PRÊTEUR

- a) Le prêteur, s'il administre la propriété hypothéquée, peut entre autres choses, sans y être obligé :
- i) imputer tout montant reçu selon l'ordre prévu dans le présent contrat ;
 - ii) signer un bail, contrat de service, contrat de gestion ou renouvellement quelconques, annuler ou résilier de tels contrats et passer un acte quelconque au nom de l'emprunteur ;
 - iii) entretenir, réparer ou rénover la propriété hypothéquée, et entreprendre ou terminer tous les travaux de construction aux frais de l'emprunteur ;
 - iv) renoncer à tout droit appartenant à l'emprunteur avec ou sans contrepartie ;
 - v) rembourser au nom de l'emprunteur tout tiers détenant une créance sur la propriété hypothéquée ; et
 - vi) déléguer l'exercice de ses droits, en tout ou en partie, à une personne qu'il aura désignée, et divulguer à cette personne tout renseignement qu'il peut avoir sur l'emprunteur, le garant ou la propriété hypothéquée.
- b) De plus, s'il administre la propriété hypothéquée, le prêteur n'est pas tenu :
- i) de conserver la destination ou l'usage de cette propriété ni de la rendre productive ;
 - ii) de dresser un inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une garantie ;

et ne peut être tenu responsable de la dégradation de la propriété hypothéquée ni d'aucune autre perte que ce soit.

20. CONDITIONS SPÉCIALES APPLICABLES À LA COPROPRIÉTÉ DIVISE (le cas échéant)

Les conditions suivantes s'appliquent lorsque l'hypothèque constituée aux présentes grève la fraction d'une propriété constituant une unité résidentielle détenue en copropriété.

a) Déclaration

L'emprunteur déclare et garantit que la propriété hypothéquée décrite ci-après est une des parties privatives d'un bien immobilier détenu en copropriété divise conformément aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.

b) Obligations

L'emprunteur s'engage par les présentes à respecter toutes les conditions du présent acte de prêt, et à se conformer à toutes les exigences de la loi concernant la copropriété divise et à toute modification qui s'y applique, aux dispositions de la déclaration de copropriété inscrite au bureau d'enregistrement de sous le numéro et à toute modification s'y rapportant, ainsi qu'aux règlements de gestion et aux conditions applicables à la propriété hypothéquée et à toute modification s'y rapportant.

c) Droits de vote

Par les présentes, l'emprunteur cède au prêteur tous les droits de vote qui reviennent à l'emprunteur en vertu des modalités de la déclaration de copropriété susmentionnée et des modifications qui s'y rapportent. L'emprunteur s'engage à déclarer au syndicat la présente cession des droits de vote. Par les présentes, le prêteur désigne l'emprunteur comme mandataire pour l'exercice des droits de vote susmentionnés. Ce mandat peut être révoqué en tout temps par le prêteur.

L'emprunteur s'engage à signer tout acte que le prêteur peut exiger afin de donner effet à la présente cession des droits de vote.

d) Transfert des droits

Par les présentes, l'emprunteur cède au prêteur tous ses droits relatifs à tout montant composant tout fonds actuel ou futur maintenu pour régler les coûts et les frais communs, y compris entre autres tout fonds de prévoyance. L'emprunteur s'engage à signer tout acte que le prêteur peut exiger afin de donner effet au transfert mentionné à la présente clause.

Le prêteur ne sera pas tenu, conformément au droit de vote, au consentement ou à tout autre droit consenti en vertu du présent article, de voter, de donner son consentement ou de protéger les intérêts de l'emprunteur, pas plus qu'il ne sera responsable de l'exercice ou du défaut d'exercice du droit de vote, du consentement ou de tout autre droit.

e) Contribution

De plus, l'emprunteur s'engage personnellement à payer toute contribution aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et toute contribution au fonds de prévoyance.

f) Prise en charge

De plus, l'emprunteur s'engage personnellement à se conformer à la condition suivante, notamment : pour tout contrat de vente ultérieur de la fraction hypothéquée aux présentes, ou d'une partie de celle-ci, l'acheteur assumera personnellement toutes les obligations de l'emprunteur créées aux présentes.

g) Assurance

Rien ne peut empêcher le prêteur d'exercer les droits de vote associés à la fraction hypothéquée aux présentes relativement à toute décision quant à savoir si la propriété hypothéquée doit être reconstruite, sans aucun préjudice à son droit de recevoir le produit de toute police d'assurance.

h) Défaut

L'emprunteur reconnaît qu'un défaut en vertu des modalités de toute stipulation de la déclaration de copropriété et des modifications s'y rapportant ou de tout règlement de gestion et ses modifications constituera un cas de défaut en vertu du présent acte.

21. RÉDUCTION ET ANNULATION

Le prêteur pourra unilatéralement, de son plein gré, consentir une réduction de la valeur ou l'annulation de la garantie constituée aux présentes. Cependant, le prêteur ne sera pas tenu de consentir une telle réduction ou annulation sauf s'il a reçu le paiement total final de toutes les sommes garanties aux présentes ou jusqu'à ce qu'il ait reçu ce paiement, à condition qu'il n'y ait aucun engagement en cours de la part du prêteur d'avancer d'autres sommes ou de consentir d'autres crédits à l'emprunteur. Ladite réduction ou annulation sera aux frais de l'emprunteur.

22. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Le présent acte n'entraîne aucune novation et l'hypothèque constituée aux présentes s'ajoute à toute autre garantie, hypothèque ou sûreté que le prêteur détient ou détiendra de temps à autre. Tous les recours dont le prêteur peut disposer en vertu des présentes sont distincts et cumulatifs, et il est entendu et convenu qu'aucun desdits recours dont le prêteur aura pu ou non se prévaloir ne sera présumé écarter tout autre recours auquel le prêteur peut prétendre, et ne pourra non plus limiter un quelconque autre recours légal ou contractuel du prêteur ni y porter atteinte.
- b) Le prêteur peut renoncer à tout engagement en sa faveur et à tout défaut aux termes des présentes. Aucun manquement ou retard de la part du prêteur dans l'exercice de ses droits ou recours en vertu des présentes ne constituera une renonciation à ceux-ci, et aucune renonciation à un défaut ne sera valide à moins d'avoir été faite par écrit sous la signature d'un représentant autorisé du prêteur. Aucune renonciation écrite n'empêchera l'exercice d'aucun autre droit, privilège ou recours du prêteur en vertu des présentes, ni ne s'appliquera à quelque autre cas de défaut.
- c) L'emprunteur sera considéré défaillant à l'égard de ses obligations en vertu des présentes par le seul fait de l'écoulement du temps prévu pour les exécuter, à l'arrivée du terme ou par toute autre méthode permise par la loi.
- d) L'hypothèque constituée aux présentes est une garantie continue qui subsistera nonobstant toute fluctuation du montant des dettes ou des obligations garanties par les présentes. Toute obligation future garantie par les présentes sera considérée comme une garantie en vertu de laquelle l'emprunteur s'est obligé à nouveau en vertu des présentes, comme le prévoit l'article 2797 du *Code civil du Québec*.
- e) Si plusieurs personnes sont désignées comme emprunteur, chacune d'elles est solidairement responsable des obligations stipulées aux présentes ou de tout renouvellement ou modification qui s'y rapporte.
- f) Toute somme perçue par le prêteur dans l'exercice de ses droits en vertu du présent acte de prêt ou de la loi pourra être retenue par le prêteur en vertu de l'hypothèque constituée aux présentes, ou être imputée au paiement de l'endettement aux présentes, que celle-ci soit échue ou non. Le prêteur aura le choix de l'imputation de toute somme perçue sans être tenu de suivre les règles sur l'imputation des paiements.
- g) Le prêteur n'est tenu d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et il ne sera pas responsable des préjudices matériels pouvant résulter de sa faute ou de celle de ses employés ou de son mandataire, à l'exception d'une faute intentionnelle ou lourde,

- h) Le prêteur aura le droit, aux frais de l'emprunteur, d'exécuter tous les actes et de signer tous les documents qui pourront être nécessaires pour que le présent acte de prêt demeure en vigueur et opposable à des tiers, y compris la signature et le classement de tout document nécessaire au renouvellement des présentes.
- i) Le prêteur peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits ou l'accomplissement de ses obligations en vertu des présentes ; en pareil cas, le prêteur peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'il possède sur l'emprunteur ou sur la propriété hypothéquée. Le prêteur est constitué mandataire irrévocable de l'emprunteur avec pouvoir de substitution pour poser tout geste ou signer tout écrit, toute procuration et tout document qu'il juge utile aux fins de l'exercice de ses droits. L'emprunteur et le garant autorisent le prêteur à recueillir des renseignements personnels les concernant, en particulier des renseignements financiers, et tout autre renseignement nécessaire pour s'assurer de leur solvabilité dans le contexte du présent prêt. L'emprunteur et le garant autorisent le prêteur à établir un dossier à ces fins.
- j) Les droits conférés au prêteur par les présentes sont accordés à tout successeur du prêteur, y compris à toute entité résultant de la fusion du prêteur avec une autre personne.
- k) Les effets ou sommes d'argent remis ou détenus par le prêteur en application des présentes pourront être investis par lui à son gré sans qu'il soit lié par les règles légales sur le placement du bien d'autrui.
- l) Le prêteur peut proroger les délais, renoncer à ses droits, accepter des garanties et en donner quittance, faire des compromis et transiger autrement comme il l'entend avec l'emprunteur, les successeurs et ayants droit de ce dernier ainsi qu'avec la propriété hypothéquée sans pour autant réduire l'endettement ni nuire aux droits du prêteur en vertu des présentes ou autrement.
- m) Ni la signature du présent acte de prêt, ni le fait que le prêteur ait déjà accordé une partie du crédit dont le remboursement est garanti par les présentes ne sera réputé obliger le prêteur à maintenir ce crédit disponible ou à accorder un crédit supplémentaire. Le prêteur peut, à son entière discrétion et pour quelque raison que ce soit, décider de ne pas avancer à l'emprunteur le montant en capital, en tout ou en partie, mentionné dans le présent acte de prêt. Cette clause s'applique même si l'acte de prêt a été inscrit et même si une partie du montant en capital a déjà été avancée. Le présent acte de prêt demeurera en vigueur et garantira le prêt et l'exécution des engagements de l'emprunteur envers le prêteur, et l'emprunteur convient de rembourser au prêteur, sur demande, tous les frais du prêteur, y compris les honoraires et frais juridiques (sur la base procureur-client) engagés pour la vérification du titre de propriété de l'emprunteur et pour l'inscription du présent acte.
- n) Toute obligation divisible en faveur du prêteur et en vertu du présent acte doit être exécutée en entier, comme si elle était indivise, par chaque représentant légal de toute personne à qui cette obligation incombe.
- o) L'emprunteur est responsable de l'exécution de toutes les obligations stipulées au présent acte, nonobstant toute aliénation totale ou partielle de la propriété hypothéquée.
- p) À moins que le contexte n'exige une interprétation différente, le terme « emprunteur » signifie l'emprunteur ainsi que tout propriétaire ultérieur de la propriété hypothéquée et toute autre personne ayant, d'une façon ou d'une autre, assumé les obligations de l'emprunteur envers le prêteur.
- q) À moins que le contexte ne s'y oppose, les mots au singulier comportent le pluriel et vice versa et les mots au masculin comportent le féminin et vice versa.
- r) L'emprunteur déclare qu'il a lu les présentes et qu'il a reçu des explications adéquates sur la nature et l'étendue des obligations en vertu du présent acte. Cet acte correspond à la formule habituellement proposée à la clientèle du prêteur.

- s) Tous les avis expédiés par le prêteur à l'emprunteur dans le cadre des présentes seront valablement donnés par courrier ordinaire à l'adresse de l'emprunteur indiquée à la section IV de l'annexe des présentes ou à toute autre adresse que l'emprunteur aura indiquée au prêteur par écrit conformément aux présentes. Tout avis, ou toute réclamation ou mise en demeure (demande de remboursement) à l'emprunteur peut aussi être fait et adressé à sa résidence habituelle située dans le district judiciaire de
.....
....., ou à sa dernière adresse connue du prêteur, dans ce district, sauf si le prêteur ne pouvait trouver l'emprunteur dans ce district, auquel cas ladite notification, réclamation ou mise en demeure (demande de remboursement) pourrait, à son choix, être signifiée à l'emprunteur au bureau du greffier de la Cour supérieure dudit district, bureau où, dans tel cas, l'emprunteur élit domicile pour les fins du présent acte.
- t) Les titres de propriété, les certificats de localisation, les polices d'assurance et tout autre document relatif à la propriété peuvent être retenus par le prêteur jusqu'au remboursement des sommes garanties aux présentes.
- u) La présente disposition s'applique si la propriété comporte quatre (4) logements ou moins et si l'hypothèque constituée aux présentes n'est pas une hypothèque de premier rang :

L'emprunteur reconnaît avoir reçu un avis de divulgation du coût du crédit au moins deux (2) jours avant la signature du présent acte dont copie demeure annexée aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été reconnue conforme et avoir été signée aux fins d'identification par les parties aux présentes en présence du notaire.
- v) Les présentes conditions seront régies et interprétées par les lois de la province de Québec.
- w) L'emprunteur assume expressément tous les risques de force majeure, de sorte qu'il sera tenu de remplir chacune de ses obligations en temps opportun conformément au présent acte, nonobstant l'existence ou l'occurrence de tout événement ou de toute circonstance constituant une force majeure au sens du deuxième paragraphe de l'article 1470 du *Code civil du Québec*.

23. **LANGUE**

Les parties aux présentes confirment leur volonté expresse de voir le présent acte et tous les documents s'y rattachant rédigés en anglais. *The Parties confirm their express wish that this Deed and all documents relating hereto, be drawn up in English.*

24. **CERTIFICAT DE LOCALISATION**

L'emprunteur déclare que le certificat de localisation préparé par
.....
....., arpenteur-géomètre, en date du
....., minute
....., représente l'état actuel des lieux et qu'aucune modification n'a été apportée à la propriété depuis.

25. **INSPECTION**

Si le prêteur, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») ou Compagnie d'Assurance d'Hypothèques Genworth Financial Canada (« Genworth ») our American International Group Inc (« AIG ») (s'il s'agit d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, Genworth ou AIG) a des motifs raisonnables de croire que la propriété hypothéquée n'est pas conforme à une loi ou un règlement fédéral, provincial ou municipal en matière d'environnement, l'emprunteur convient que le prêteur, la SCHL, Genworth our AIG (ou leurs

mandataires respectifs) peut, à tout moment, avant ou après un manquement, pénétrer dans la propriété hypothéquée de l'emprunteur, l'inspecter et y effectuer une étude environnementale, une évaluation du site ou une enquête que le prêteur, la SCHL ou Genworth ou AIG juge nécessaire. Le coût raisonnable d'une telle étude, évaluation ou enquête, ainsi que l'intérêt calculé au taux d'intérêt, seront immédiatement payables par l'emprunteur et constitueront une charge grevant la propriété hypothéquée de l'emprunteur. Par l'exercice de ces droits, le prêteur, la SCHL ou Genworth ou AIG ne sera pas réputé être en possession de la propriété ni en avoir la gestion ou le contrôle.

26. **OPTION D'AVANCE**

Si i) la propriété hypothéquée n'est qu'une résidence unifamiliale ; ii) l'emprunteur ne manque à aucune de ses obligations ; iii) il n'existe aucun grevement de titre sur la propriété hypothéquée ; et iv) l'emprunteur fait une nouvelle demande de prêt qui est autorisée par le prêteur et répond aux exigences de ce dernier : l'emprunteur peut, au gré du prêteur, accroître le montant en capital impayé du prêt jusqu'au montant initial inscrit sans avoir à inscrire un nouvel acte de prêt. L'emprunteur aura la responsabilité de payer tous les coûts et frais exigés par le prêteur et ses représentants. Toute avance de fonds sera assujettie au taux d'intérêt exigé par le prêteur au moment de l'avance des fonds pour un prêt d'une durée égale à la durée jusqu'à échéance du prêt courant. Le montant des versements mensuels sera rajusté de façon à refléter le taux d'intérêt rajusté et sera basé sur une période d'amortissement correspondant à la période d'amortissement initiale moins la durée écoulée depuis la date d'ajustement de l'intérêt.

27. **PRÊTS AVEC DÉPÔT**

Si les conditions d'autorisation du prêt l'exigent, l'emprunteur versera un dépôt en guise de garantie du prêt. L'emprunteur autorise le prêteur à déduire le montant du dépôt du montant en capital avancé. L'emprunteur gagnera des intérêts sur le montant de ce dépôt selon le taux applicable aux dépôts de trente (30) jours de la Banque Royale du Canada. Le dépôt doit être versé dans un délai de cent vingt (120) jours suivant le décaissement, faute de quoi l'emprunteur autorise le prêteur à appliquer le montant du dépôt au capital du prêt, et les versements mensuels seront rajustés pour tenir compte du solde en capital inférieur. Aucun intérêt ne sera versé si le dépôt n'est pas libéré en faveur de l'emprunteur. Ce dernier accepte de signer une convention de modification qui sera inscrite dans les titres de la propriété de l'emprunteur.

28. **RENOUVELLEMENT OU MODIFICATION DU PRÊT**

Advenant la modification du prêt de façon à en prolonger la durée en vertu des présentes, on considérera que la date du prêt pour l'application de l'article 10 de la *Loi sur l'intérêt* (Canada) ou de toute loi fédérale ou provinciale similaire permettant le remboursement par anticipation est le premier (1^{er}) jour de la dernière prolongation pour le paiement, et le prêt modifié ne pourra, en aucun moment, faire l'objet d'un remboursement par anticipation, en tout ou en partie, à l'exception de ce qui est prévu dans les présentes.

Au gré du prêteur, le prêt peut de temps à autre être renouvelé, prolongé ou modifié conformément à une entente écrite conclue avec l'emprunteur, avec ou sans augmentation du taux d'intérêt, et lesdits renouvellement, prolongation ou modification n'entraînent aucune novation. Il ne sera pas nécessaire pour le prêteur d'inscrire l'entente écrite dans les titres de la propriété afin de conserver la priorité de l'hypothèque constituée aux présentes, telle que renouvelée ou modifiée, sur tout autre instrument inscrit après le présent acte, peu importe si d'autres instruments sont inscrits dans les titres de la propriété après le présent acte, au moment où toute entente écrite est conclue. La conclusion de toute entente écrite par le prêteur avec tout emprunteur et toute autre personne responsable du paiement du solde hypothécaire ne libère aucune personne qui ne signe pas ladite entente écrite de sa responsabilité, pas plus qu'elle ne modifiera sa responsabilité.

29. **POSSIBILITÉ DE TRANSFERT ENTRE PROPRIÉTÉS**

Pourvu que le prêteur n'ait pas approuvé la prise en charge du présent prêt, si l'emprunteur se défait de la propriété, la cède, la transfère ou la vend et acquiert en même temps le titre d'une autre propriété dans la même province, l'emprunteur peut demander, au moins soixante (60) jours avant la cession, le transfert ou la vente, un prêt de remplacement garanti par une hypothèque, à la satisfaction du prêteur, sur la propriété acquise. Le nouveau prêt n'excèdera pas le montant en capital alors impayé du présent prêt, aura les mêmes modalités, y

compris le même taux d'intérêt, que le présent prêt et sera d'une durée égale à la durée jusqu'à échéance du présent prêt. L'emprunteur devra également obtenir l'approbation préalable du prêteur quant à la propriété à acquérir et respecter toutes les exigences de souscription standard du prêteur. L'emprunteur devra payer tous les frais juridiques engagés par le prêteur pour l'acquittement du présent prêt ainsi que pour la préparation et l'inscription de l'acte de prêt de remplacement, y compris les frais d'administration.

30. **LOI NATIONALE SUR L'HABITATION**

Tous les prêts assurés par la SCHL sont consentis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*.

31. **TITRISATION**

Le preteur agit initialement comme dépositaire et mandataire de Financière Macquarie Ltée. Le prêteur peut, à son gré, vendre, céder ou grever le prêt de l'emprunteur à un ou plusieurs tiers sans préavis à l'emprunteur, à tout coemprunteur non propriétaire ou à tout conjoint signant le présent acte de prêt et sans avoir à demander leur consentement. Dans un tel cas, l'emprunteur convient que son prêt continuera de garantir tous les montants dus en vertu de son acte de prêt. Une fois vendu ou cédé, le prêt de l'emprunteur peut être racheté par le prêteur, qu'il soit en souffrance ou non. Par les présentes, l'emprunteur et chaque coemprunteur non propriétaire et conjoint signant l'acte de prêt autorisent le prêteur ou toute autre personne ayant un intérêt dans le prêt de temps à autre ainsi que leurs agents et conseillers respectifs, y compris toute partie retenue pour administrer le prêt, à diffuser, à divulguer et à céder à toute autre personne qui peut en avoir besoin pour avancer, administrer, réaliser, céder, titriser ou traiter autrement le prêt de l'emprunteur tout renseignement personnel ou autre (y compris les renseignements financiers) en ce qui a trait à l'emprunteur, à tout coemprunteur non propriétaire et au conjoint, au prêt hypothéqué et à la propriété hypothéquée, peu importe la portée de la diffusion.

32. **FRAIS**

L'emprunteur accepte de payer de temps à autre au prêteur, sur demande et à leur échéance, les frais d'administration et de traitement alors exigibles à l'égard de la préparation de tout relevé de prise en charge, d'un remboursement total, d'une modification ou d'autres ententes, relevés aux fins d'information, frais indiqués à la clause 6(e), chèques de remplacement résultant d'un refus de paiement pour insuffisance de fonds ou pour toute autre raison liée à l'administration du prêt et pour ajouter lesdits frais au capital, s'ils ne sont pas réglés, et des intérêts calculés au taux d'intérêt seront imputés sur ces frais.

Le montant de ces frais en vigueur à une date donnée peut être obtenu en communiquant avec le prêteur.

33. **COEMPRUNTEUR NON PROPRIÉTAIRE**

Le coemprunteur non propriétaire,
.....
....., déclare avoir pris connaissance des présentes et reconnaît être coemprunteur avec l'emprunteur nommé aux présentes, s'engage solidairement avec l'emprunteur et s'engage à payer le capital, les intérêts et les frais accessoires ainsi qu'à exécuter toutes les obligations de l'emprunteur en vertu des présentes et du présent acte de prêt, et fait du tout son affaire personnelle. Le coemprunteur non propriétaire s'engage également à aviser le prêteur de tout changement d'adresse. Le garant reconnaît par les présentes avoir reçu tous les renseignements utiles concernant le contenu et les conditions du présent acte, l'endettement et le progrès réalisé dans l'exécution des obligations qui s'y rattachent.

CAUTION

.....
.....
....., intervenant(s) aux présentes (ci-après collectivement le « garant »), après avoir pris connaissance des présentes, déclarent se porter garants de toutes et chacune des obligations de l'emprunteur aux présentes, et s'oblige solidairement avec l'emprunteur et avec tout autre garant, le cas échéant, au paiement de tous les

montants garantis par cet acte, notamment du remboursement du prêt, des intérêts et des frais accessoires, faisant du tout son affaire personnelle. Le garant renonce aux bénéfices de division et de discussion. De plus, l'obligation du garant sera indivisible au sens de l'article 1520 du *Code civil du Québec*.

Le garant s'engage également à aviser immédiatement le prêteur, par écrit, de tout changement d'adresse. Le garant subordonne en faveur du prêteur, toutes les dettes et obligations présentes ou futures de l'emprunteur envers le garant jusqu'au paiement intégral du capital au prêteur. Le garant reconnaît par les présentes avoir reçu tous les renseignements utiles concernant le contenu et les conditions du présent acte, l'endettement et le progrès réalisé dans l'exécution des obligations qui s'y rattachent.

CONSENTEMENT DU CONJOINT

AUX PRÉSENTES INTERVIENT

.....

, conjoint(e) de l'emprunteur qui confirme que son état civil et celui de l'emprunteur sont correctement décrits à la section III de l'annexe du présent acte et qui, après avoir examiné le document, déclare avoir pris connaissance du présent contrat et avoir reçu du notaire soussigné une explication suffisante de la nature et de la portée des modalités du présent contrat ainsi que des obligations de l'emprunteur et du prêteur qui en découle et :

- a) confirme que la propriété décrite à la section I de l'annexe n'est pas utilisée comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* ; ou
- b) si la propriété est utilisée comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*, confirme qu'aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre elle ; ou
- c) si la propriété est une « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* et qu'une déclaration de résidence familiale a été inscrite contre elle, confirme que les hypothèques, droits, privilèges et recours du prêteur aux termes du présent acte auront priorité et seront exécutoires contre la propriété comme si aucune déclaration n'avait été inscrite, et l'intervenant(e) renonce par les présentes à tous les droits résultant de ladite déclaration présente ou future qui serait inscrite contre la propriété ;
- d) en plus de ses obligations à titre de garant, selon le cas, reconnaît et convient que toute attribution d'un droit d'utilisation ou de propriété sur la propriété hypothéquée en sa faveur le(la) rend solidairement responsable, sans bénéfice de division, de toutes les obligations de l'emprunteur en vertu du présent contrat.

SECTION III : État matrimonial de l'emprunteur (et conjoint(e))

.....
.....
.....
.....
.....
.....

SECTION IV : Adresse du prêteur pour la remise des paiements et l'expédition des avis, conformément à l'alinéa 22s) :

Financière Macquarie Ltée
20 Toronto St. 10^e étage
Toronto ON M5C 2B8

Adresse de l'emprunteur pour l'expédition des avis :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

EN FOI DE QUOI :

À
.....
....., dans la province de Québec,
à la date mentionnée ci-dessus et inscrite dans les dossiers du soussigné sous le numéro
de minute

APRÈS lecture des présentes, les parties ont signé en présence du notaire soussigné.

EMPRUNTEUR

.....
.....
.....
.....

COEMPRUNTEUR NON PROPRIÉTAIRE

.....
.....

INTERVENANT(E)

.....
.....
(Nom et adresse complète)

.....
.....
(Nom et adresse complète)

Société de fiducie Computershare du Canada

Par : _____
.....

M^e, Notaire