

[PRÊT À TAUX FIXE]

CONTRAT DE PRÊT ET D'HYPOTHÈQUES

LE _____ DEUX MILLE ● (201 ●),

DEVANT ● , notaire soussigné(e) exerçant dans la ville de ● ,
province de Québec.

INTERVIENNENT :

SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA, société de fiducie constituée en vertu des lois de la province d'Ontario, ayant son bureau enregistré au 100 University Avenue, 12^e étage, Toronto (Ontario), M5J 2Y1, représentée par ● , son ● , dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration de ladite société dûment adoptée le ● deux mille ● , dont une copie certifiée est jointe aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en même temps que le(la) notaire soussigné(e) et en présence de celui-ci, et ayant un avis d'adresse inscrit au registre foncier sous le numéro ● et au registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro ● ;

le « *prêteur* »,

d'une part

ET :

[EMPRUNTEUR];

l'« *emprunteur* »,

d'autre part

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

PRÊT

PRÊT À TAUX FIXE

1. Le prêteur s'engage à prêter à l'emprunteur un prêt à terme à taux d'intérêt fixe (le « *prêt à taux fixe* » ou le « *prêt* ») au montant de ● dollars (● \$) (le « *capital* ») pendant une durée de ● (●) années (la « *durée* ») commençant le ● (la « *date de rajustement des intérêts* ») et se terminant le ● (la « *date d'exigibilité du solde* »).
2. Le prêt à taux fixe porte intérêt au taux de ● pour cent (● %) par année (le « *taux d'intérêt* »), calculé semestriellement et non à l'avance. Les intérêts courent à compter de la date de chaque avance jusqu'au remboursement intégral du prêt à taux fixe. Les intérêts impayés lorsqu'ils sont échus portent intérêt au même taux.

QUESTIONS RELATIVES AU PAIEMENT

3. Obligation de payer sans dédommagement ou retard. L'emprunteur convient de payer tous les montants payables conformément au présent contrat (tel que ce contrat peut être amendé, modifié ou renouvelé de temps à autre collectivement, le « *contrat* ») sans demander une diminution ou un dédommagement, ni présenter de demande reconventionnelle. Toute réclamation que l'emprunteur peut présenter contre le prêteur, soit initialement, soit en demandant une diminution ou un dédommagement ou en présentant une demande reconventionnelle, ne saurait diminuer ni différer les obligations de l'emprunteur d'effectuer les paiements tel qu'il est prévu dans le présent contrat, retarder l'exercice de tout recours, ni constituer un moyen de défense relativement à toute réclamation présentée par le prêteur contre l'emprunteur aux termes du présent contrat. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'emprunteur reconnaît que le texte précédent s'applique à toute réclamation ou question de quelque nature que ce soit concernant les assurances, notamment l'assurance-vie, contractées à l'égard du contrat.
4. Affectation des paiements. Si le prêt est en règle, le prêteur affectera le montant qu'il recevra de l'emprunteur à chaque date de paiement régulier dans l'ordre suivant :
 - a) le paiement des primes d'assurance-vie concernant les obligations de l'emprunteur aux termes du présent contrat ou d'autres produits ou services facultatifs que l'emprunteur choisit (le cas échéant);
 - b) le maintien en règle de tout compte lié au présent contrat dans lequel le prêteur détient des fonds aux fins de paiement à des tiers ou duquel des montants sont débités, y compris des comptes pour les taxes (le cas échéant);

- c) le paiement des frais de recouvrement et des frais d'administration et de traitement applicables;
- d) le paiement des intérêts courus pour la période de paiement; et
- e) la réduction du capital.

Cependant, si l'emprunteur est en défaut quant à l'une de ses obligations aux termes du présent contrat ou des conventions, le cas échéant, le prêteur pourra affecter tout paiement ou toute autre somme qu'il reçoit sur la tranche de la dette qu'il choisit et dans l'ordre de son choix.

5. Intérêts composés. Si l'emprunteur n'effectue pas un paiement régulier tel que l'exige le présent contrat ou toute autre convention, le prêteur exigera des intérêts (appelés les « *intérêts composés* ») sur tous les montants en souffrance (y compris les intérêts impayés). Les intérêts composés doivent être payés à la fois avant et après la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance, avant et après un défaut et avant et après tout jugement d'un tribunal que le prêteur obtient contre l'emprunteur. Si le prêteur le demande, l'emprunteur devra immédiatement payer les intérêts composés au prêteur. Les intérêts composés sont calculés au taux d'intérêt.

6. Dettes. Aux fins du présent contrat, la « *dette* » désigne le prêt et l'ensemble des autres dettes et obligations, actuelles et futures, absolues et éventuelles, échues ou non, que l'emprunteur doit en tout temps au prêteur ou à toute société ou entité faisant partie du groupe du prêteur ou lui étant liée, peu importe la façon dont elles ont été créées et qu'elles aient été engagées par l'emprunteur seul ou avec une ou plusieurs autres personnes et que ce soit à titre de commettant, de garant ou de caution. La dette inclut également les frais, dépenses et autres montants dus au prêteur à l'occasion conformément au présent contrat, que le prêteur peut exiger ou qu'il peut engager relativement aux biens hypothéqués (au sens donné ci-après), comme les impôts (au sens donné ci-après), les primes d'assurance, les frais de copropriété ou les services publics. Les autres montants peuvent inclure les frais d'administration et de traitement du prêteur et les frais d'exécution des droits de celui-ci, de même que le remboursement des charges ou hypothèques de rang prioritaire grevant les biens hypothéqués. La dette inclut également, sans restriction, l'ensemble des intérêts et des intérêts composés accumulés sur tous les montants précités.

7. Promesse de payer. L'emprunteur s'engage à payer au prêteur le capital aux termes du prêt à taux fixe, les intérêts et l'ensemble des frais et coûts de la manière suivante :

- a) les intérêts sur le capital au taux d'intérêt à compter de la date de chaque avance jusqu'à la date de rajustement des intérêts seront exigibles et payés d'avance à la date de chaque avance;

- b) à compter de la date de rajustement des intérêts, le capital et les intérêts sur le capital, au taux d'intérêt, calculés à compter de la date de rajustement des intérêts, seront exigibles et payés en versements d'un montant de ● \$ chacun (le « *montant du paiement régulier* ») le même jour de chaque mois à compter du ● (la « *première date de paiement* »), le premier de ces paiements devant être acquitté à la première date de paiement et le dernier, à la date d'exigibilité du solde;
- c) les coûts, les frais et les autres obligations qui ne constituent pas le capital ou les intérêts sur le capital seront payables sur demande, avec les intérêts sur ceux-ci au taux d'intérêt; et
- d) le solde du capital alors en cours et toute autre dette, ainsi que les intérêts sur ceux-ci au taux d'intérêt, seront payés à la date d'exigibilité du solde.

8. Montant du paiement régulier

- a) La somme correspondant à chaque montant du paiement régulier, qui inclut le capital et les intérêts, est fondée sur le taux d'intérêt;
- b) le montant du paiement régulier changera avec chaque rajustement du taux d'intérêt en un montant suffisant pour acquitter tous les intérêts qui s'accumuleront jusqu'à la date de paiement suivante, plus le montant du capital dont le prêteur juge le paiement nécessaire au maintien de l'autorisation du prêt à taux fixe, rajusté pour tout paiement par anticipation que l'emprunteur a effectué, le cas échéant.

9. Changement de la fréquence des paiements réguliers

- a) L'emprunteur peut, sur demande et à la discrétion du prêteur, changer le paiement régulier pour une date et une fréquence de paiement qui sont alors offerts pour le même type de prêt.
- b) Lors d'un changement de la fréquence des paiements ou de la date de paiement régulier, l'emprunteur peut devoir payer un montant de rajustement des intérêts, et le prêteur pourra exiger des frais d'administration et de traitement. Ces montants sont immédiatement payables ou peuvent, au gré du prêteur, être ajoutés au prêt et porter intérêt au taux d'intérêt.
- c) En plus de tout autre recours que le prêteur peut avoir aux termes du présent contrat, si l'emprunteur change la fréquence des paiements pour une fréquence supérieure ou égale à deux fois par mois et est en défaut de paiement d'un montant excédant deux (2) paiements hebdomadaires ou un (1) paiement à la quinzaine ou bimensuel, selon le cas, la fréquence des paiements de l'emprunteur sera, au gré

du prêteur, sans avis à l'emprunteur, changée de nouveau pour une fréquence de paiement mensuelle. Tout montant de rajustement des intérêts sera immédiatement payable ou, au gré du prêteur, sera ajouté au prêt et portera intérêt au taux d'intérêt.

- d) Les montants payables au titre des taxes et des assurances avec le paiement régulier seront en tout temps payables à la même fréquence et seront calculés de la même manière que les paiements réguliers.

10. Option de saut de paiement. À la discrétion du prêteur, l'emprunteur peut, moyennant un avis d'au moins cinq (5) jours ouvrables au prêteur, sauter un paiement régulier prévu au présent contrat, tout au plus une fois par année; toutefois, l'emprunteur doit avoir effectué des paiements par anticipation aux termes du présent contrat dont le montant cumulatif est supérieur ou égal au paiement régulier qu'il souhaite sauter. L'emprunteur est tenu de payer tout montant au titre des taxes ou de l'assurance qui est dû à la date à laquelle ce paiement régulier sauté devait autrement être versé. La tranche des intérêts du montant régulier sauté sera ajoutée à l'encours du capital et portera intérêt aux taux d'intérêt alors en vigueur.

11. Mode de paiement. L'emprunteur s'engage à maintenir un compte bancaire auprès d'une banque, d'une société de fiducie ou d'une coopérative de crédit au Canada et à fournir une autorisation d'une forme convenant au prêteur pour lui permettre de débiter automatiquement chaque paiement régulier et tous autres paiements dus au prêteur à l'échéance. L'emprunteur verra à ce que le compte contienne toujours des fonds suffisants pour le règlement de chacun de ces paiements. Si l'emprunteur ne maintient pas des fonds suffisants dans le compte, annule l'autorisation de débiter les paiements ou ferme le compte, le prêteur pourra déclarer l'emprunteur en défaut aux termes du présent contrat.

12. Prêt à taux fixe non remboursable par anticipation. Le prêt à taux fixe et, s'il est renouvelé à chaque durée du renouvellement, est non remboursable par anticipation, sauf tel qu'il est décrit dans le présent contrat. Enfin, le terme « *convention(s)* », lorsqu'il est utilisé dans le présent contrat, désigne tous les contrats, ententes, billets à ordre, lettres de change, avis ou autres documents attestant, régissant ou concernant la dette, le présent contrat et tous les suppléments, modifications, renouvellements, substitutions et remplacements s'y rapportant.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU CONTRAT

13. Privilèges de paiement anticipé. L'emprunteur peut effectuer le paiement anticipé d'une partie du prêt sans frais de paiement anticipé de la manière suivante :

- a) *Augmentation des paiements réguliers.* L'emprunteur peut augmenter le montant des paiements réguliers à tout moment. Le total de ces augmentations pendant chaque année de la durée du prêt ne peut dépasser vingt pour cent (20 %) du montant du paiement régulier initial.
- b) *Paiement anticipé de 20 % par année.* L'emprunteur peut, chaque année du prêt, effectuer le paiement anticipé sans pénalité d'un montant ne dépassant pas vingt pour cent (20 %) du capital initial. L'emprunteur peut effectuer plus d'un paiement anticipé au cours d'une année, mais le total de tous les paiements anticipés ne peut dépasser vingt pour cent (20 %) du capital initial, et le montant de chaque paiement anticipé doit être d'au moins cent dollars (100,00 \$). Ces paiements anticipés doivent être effectués à une date de paiement. Lorsque l'emprunteur n'effectue pas un paiement anticipé de 20 % du capital initial au cours d'une année, toute tranche inutilisée ne peut être reportée à une année ultérieure.

Ces privilèges de paiement anticipé ne s'appliquent qu'aux paiements anticipés partiels. Toute combinaison de paiements anticipés partiels ne peut dépasser le paiement anticipé maximum de 20 % par année.

14. Frais de paiement anticipé. Lorsque l'emprunteur souhaite payer intégralement le prêt par anticipation, il ne peut le faire que s'il règle les frais de paiement anticipé calculés de la manière indiquée ci-dessous :

- a) lors de la clôture d'une vente de biens hypothéqués moyennant leur juste valeur marchande à un acheteur négociant sans lien de dépendance; ou
- b) lorsque le contrat est reconduit sous la forme d'un autre contrat Taux Avantage de CMLS.

L'emprunteur doit demander au prêteur de lui faire parvenir un relevé du montant de paiement requis. La date du paiement anticipé peut être précisée par l'emprunteur. Cette date ne peut pas tomber plus de 30 jours après la date à laquelle l'emprunteur demande au prêteur de préparer le relevé relatif au paiement anticipé. La date choisie par l'emprunteur est appelée la date de paiement anticipé ou la date de règlement, la date à laquelle l'emprunteur demande au prêteur de préparer le relevé est appelée la date de préparation du relevé et la période qui commence à la date de préparation du relevé et se termine 30 jours plus tard est appelée la période couverte par le relevé.

Tous les paiements sur le présent contrat doivent être faits à mesure qu'ils deviennent exigibles au cours de la période couverte par le relevé. Le relevé hypothécaire ne peut être utilisé à des fins de paiement anticipé après l'expiration de la période couverte par le relevé.

Lorsque l'emprunteur souhaite effectuer le paiement anticipé de l'intégralité du prêt, il ne pourra se prévaloir des privilèges de paiement anticipé partiels susmentionnés tant que le relevé relatif au paiement anticipé fourni à l'emprunteur par le prêteur ne sera pas expiré. Le calcul des frais de paiement anticipé reposera sur l'encours du capital du prêt.

15. Frais de paiement anticipé pour un prêt à taux fixe. Les frais de paiement anticipé imposés à l'emprunteur pour l'acquittement intégral du prêt avant la date d'exigibilité du solde représentent :

- a) le montant (établi par le prêteur) correspondant à la somme la plus élevée entre :
 - i) l'écart de taux et
 - ii) le montant le moins élevé suivant : A) l'intérêt sur trois (3) mois au taux d'intérêt, calculé sur le capital qui est remboursé par anticipation et B) l'intérêt qu'il resterait à payer sur le prêt, tel qu'il est calculé en date du relevé relatif au remboursement et indiqué dans ce relevé, si le remboursement anticipé n'avait pas eu lieu, compte tenu de l'exception suivante :
- b) lorsque le prêt a une durée supérieure à cinq (5) années et qu'il est payé intégralement par anticipation en tout temps après la cinquième (5^e) année de la durée, les frais de paiement anticipé correspondront à l'intérêt sur trois (3) mois calculé sur l'encours du capital au taux d'intérêt alors en vigueur.

16. Paiements anticipés en général. Pour être admissible à l'une des options de paiement anticipé prévues au présent contrat, l'emprunteur doit avoir respecté toutes ses obligations aux termes de ce contrat. Pour ces privilèges de paiement anticipé, une année désigne la période de douze (12) mois commençant à la date de rajustement de l'intérêt et à chaque anniversaire de la date de rajustement de l'intérêt. Chaque paiement anticipé partiel relatif à toute option de paiement anticipé partiel (sauf les augmentations du montant du paiement régulier) doit être d'au moins 100,00 \$. Le prêteur se réserve le droit de changer le montant du paiement minimum.

Après que chaque paiement anticipé partiel est effectué, l'emprunteur doit continuer d'effectuer les paiements réguliers.

Chaque paiement anticipé partiel effectué par l'emprunteur est affecté au remboursement de l'encours du capital et ne peut être remboursé.

17. Paiement anticipé pour les contrats reconduits ou prolongés. Les dispositions en matière de paiement anticipé énoncées dans le présent contrat ne sont offertes que pendant la durée initiale de ce contrat (y compris, le cas échéant, la durée qui commence après une période

d'avances progressives). Si le contrat est renouvelé, converti ou modifié, l'emprunteur peut seulement se prévaloir des dispositions en matière de paiement anticipé qui sont prévues à la convention portant sur ce renouvellement, cette conversion ou cette modification.

PAIEMENT DE LA DETTE À LA DATE D'EXIGIBILITÉ DU SOLDE OU À LA DATE D'ÉCHÉANCE

18. L'emprunteur s'engage à payer tout solde impayé du prêt à taux fixe à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance paraissant sur la convention régissant alors le prêt à taux fixe et pour toute autre tranche de la dette, à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance indiquée dans la convention portant sur cette tranche de la dette ou dans toute entente modifiant la convention.

OBLIGATIONS GARANTIES ET QUITTANCE

19. Obligations garanties. Les hypothèques créées aux termes du présent contrat garantissent la dette. Les hypothèques ne seront pas purgées ni acquittées par un paiement intermédiaire de la totalité ou d'une partie de la dette, mais demeureront une garantie continue du paiement de toute dette différente et additionnelle que l'emprunteur peut contracter. Les hypothèques créées aux termes du présent contrat ne seront pas purgées ou réduites par un changement du montant du prêt, de la nature ou de la forme d'une dette ou du renouvellement, de la prolongation, de la modification ou du remplacement d'une convention. Les hypothèques ne cesseront pas leur effet et ne seront pas éteintes, sauf tel que le prévoit le paragraphe 20 aux termes des présentes.

20. Quittance. Après le remboursement intégral de toute la dette, le prêteur signera une quittance. L'emprunteur donnera au prêteur un délai raisonnable après le paiement pour préparer et délivrer la quittance. L'emprunteur paiera au prêteur ses frais d'administration et de traitement habituels pour la préparation, l'examen et la signature de ces documents, ainsi que de tous les autres frais, notamment juridiques, s'il y a lieu. L'emprunteur paiera ces frais, peu importe si la quittance est préparée par les conseillers juridiques de l'emprunteur, ceux du prêteur ou par le prêteur lui-même. Si l'inscription électronique est disponible pour les biens hypothéqués, le prêteur peut inscrire la quittance et fournir à l'emprunteur ou au conseiller juridique de celui-ci (selon le cas) la confirmation de l'inscription.

QUESTIONS CONCERNANT LE RENOUVELLEMENT ET LES MODIFICATIONS

21. Modifications apportées au présent contrat. Le prêteur peut, à son gré et sur entente écrite avec l'emprunteur, changer une partie du présent contrat et des autres conventions. Un tel changement pourrait porter sur

l'examen ou la modification du prêt à taux fixe ou des autres modalités du présent contrat.

22. Renouvellement du présent contrat pour le prêt à taux fixe. L'emprunteur reconnaît que le présent contrat garantit, entre autres choses, un prêt à durée fixe. L'emprunteur reconnaît que le présent contrat peut être renouvelé automatiquement de temps à autre de la manière suivante :

Avant la date d'exigibilité du solde du contrat, à chaque renouvellement de la durée, le prêteur peut, sans y être tenu, envoyer à l'emprunteur un avis offrant le renouvellement du solde impayé du prêt à certains taux et à certaines conditions. À moins que l'emprunteur ne paie le solde impayé au titre du contrat, n'accepte les modalités de renouvellement offertes par le prêteur (le cas échéant) ou ne prenne d'autres arrangements par écrit avec le prêteur en vue de reporter la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance de toute durée de renouvellement ou durée prolongée du présent contrat, l'emprunteur sera réputé avoir accepté un renouvellement au taux indiqué pour le renouvellement automatique dans l'avis de renouvellement transmis par le prêteur à l'emprunteur, dans lequel seront indiqués les taux d'intérêt en vigueur alors pratiqués par le prêteur à l'égard d'un prêt à taux fixe assorti d'une durée équivalente ou inférieure à celle du prêt échu. Les frais de renouvellement impayés à cette date d'exigibilité du solde seront ajoutés au prêt et porteront intérêt au taux de renouvellement.

L'emprunteur n'a pas le droit de renouveler le prêt à taux fixe. Le renouvellement du prêt à taux fixe est à la seule discrétion du prêteur.

23. Priorité du renouvellement. Aucun renouvellement ni atermolement accordé par le prêteur ne saurait toucher ni compromettre de quelque manière que ce soit les droits du prêteur contre l'emprunteur, la caution ou toute autre personne. Le contrat constituera une garantie des paiements et des autres obligations faisant l'objet d'une prolongation ou d'une modification dans la convention de renouvellement et sera réputé porter la date du premier jour de chaque durée de renouvellement. Il ne sera pas nécessaire d'inscrire un avis d'un tel renouvellement ni d'obtenir un consentement ou une reconnaissance afin de conserver le rang de priorité du présent contrat ainsi modifié par rapport à toute charge naissant, ou à tout acte inscrit, après le présent contrat.

ENGAGEMENTS ET GARANTIES CONCERNANT LE TITRE, L'USAGE ET LA VENTE

24. Garantie et engagements relatifs au titre. L'emprunteur garantit et reconnaît ce qui suit :

- a) Titre valable. L'emprunteur a le titre valable et marchand des biens hypothéqués, sous réserve seulement de toute hypothèque de rang prioritaire déjà inscrite, tel que convenu par écrit par le prêteur.

- b) Protection du titre. L'emprunteur protégera son titre relatif aux biens hypothéqués, ainsi que la validité et la priorité du présent contrat, garantira, et garantira et défendra à jamais ce titre pour le compte du prêteur contre les réclamations présentées par quiconque et s'abstiendra de nuire de quelque façon à l'intérêt du prêteur dans les biens hypothéqués;
- c) Autorité de conclure un contrat. L'emprunteur a le droit de grever les biens hypothéqués en garantie en faveur du prêteur;
- d) Aucune charge. Aucune charge ou limitation n'affecte le titre relatif aux biens hypothéqués (comme une hypothèque légale, une hypothèque ou des priorités), sauf celles que le prêteur a acceptées dans l'engagement ou tout autre document écrit et à l'exception des règlements en matière de construction et de zonage que l'emprunteur a respectés.

25. Accessoires fixes, ajouts, etc. L'emprunteur reconnaît que les biens hypothéqués comprennent l'ensemble des immeubles, structures et améliorations qui se trouvent actuellement sur le terrain ou y seront ajoutés ultérieurement, ainsi que toute chose rattachée maintenant ou ultérieurement au terrain, à un immeuble ou à une structure sur le terrain. Sont également inclus les ajouts, améliorations, modifications ou rénovations apportés à tout immeuble ou structure ou au terrain.

26. Absence d'hypothèque sans consentement. L'emprunteur s'abstiendra de créer ou de permettre qu'existe une autre hypothèque sur une partie des biens hypothéqués et n'utilisera pas les biens hypothéqués en garantie d'une autre dette, sans l'approbation préalable écrite du prêteur.

27. Immeuble occupé par le propriétaire. Lorsque le contrat a été approuvé par le prêteur en fonction de l'occupation, par le propriétaire, de la totalité ou d'une partie des biens hypothéqués, les biens hypothéqués ou la partie visée de ceux-ci seront occupés par l'emprunteur et sa famille à titre de résidence principale pour la durée et chaque durée de renouvellement du contrat. Dans un tel cas, l'emprunteur s'engage à ne pas louer ou concéder en crédit-bail une partie des biens hypothéqués, ni à conclure une convention de location, non plus qu'à renouveler quelque bail (sauf si le renouvellement est prévu dans un bail que le prêteur a déjà approuvé), sans d'abord obtenir l'approbation préalable écrite du prêteur. Le prêteur n'a aucune obligation d'approuver une demande de location, de location à bail ou de conclusion d'une convention de location par l'emprunteur pour une partie des biens hypothéqués, ni d'approuver le renouvellement d'un bail de ces biens hypothéqués.

28. Immeuble locatif et hypothèque grevant les loyers.

Lorsque le contrat a été approuvé par le prêteur sur le fondement d'un bien qui sera affecté à des activités d'investissement ou de location :

- a) L'emprunteur doit obtenir le consentement du prêteur à toute location de la totalité ou d'une partie des biens hypothéqués ou à tout renouvellement de celle-ci.
- b) À la demande du prêteur :
 - i) l'emprunteur obtiendra et remettra au prêteur des certificats irréfragables ou un document équivalent de la part des locataires (c'est-à-dire des déclarations écrites des locataires attestant, notamment, les modalités du bail et les promesses qui leur auront été faites au sujet de ce bail);
 - ii) l'emprunteur signera et remettra tout document ou toute entente supplémentaire et les autres engagements de parfaire que le prêteur peut raisonnablement exiger pour donner effet au présent paragraphe 28; et
 - iii) l'emprunteur paiera tous les frais du prêteur reliés aux hypothèques sur les loyers et la sûreté additionnelle, y compris les honoraires juridiques et les coûts d'inscription.
- c) Si l'emprunteur ne respecte pas une ou plusieurs des obligations prévues au présent paragraphe 28 ou encore si une ou plusieurs des attestations données par l'emprunteur au prêteur concernant le crédit-bail ou la location d'une partie de l'immeuble ne sont pas véridiques, le prêteur pourra alors demander à l'emprunteur de payer immédiatement le montant intégral de la dette. Dans de telles circonstances, le prêteur pourra payer aux locataires tout montant nécessaire pour obtenir leur collaboration pour la visite et la vente des biens hypothéqués, ainsi que pour obtenir la possession des biens hypothéqués auprès des locataires. Ces paiements constitueront des coûts d'exécution de la sûreté du prêteur, seront ajoutés à la dette et porteront intérêt au taux d'intérêt. L'emprunteur nommera également le prêteur en tant que mandataire et représentant pour faire valoir les modalités de tout bail ou de toute entente que l'emprunteur conclut, de même que pour annuler ou résilier tout bail ou toute convention.
- d) Le prêteur ne sera pas tenu de percevoir les loyers ou les revenus des biens hypothéqués, ni de respecter quelque partie d'un bail ou d'une entente portant sur les biens hypothéqués. De plus, aucune démarche faite par le prêteur aux termes du présent paragraphe 28 ne sera

considérée comme la prise de possession des biens hypothéqués par celui-ci.

- e) L'emprunteur accepte que, s'il ne respecte pas une ou plusieurs des obligations aux termes du présent contrat et loue ou sous-loue une partie des biens hypothéqués sans l'approbation écrite du prêteur, l'emprunteur sera considéré avoir pris cette mesure pour décourager le prêteur de prendre possession des biens hypothéqués et(ou) sera considéré avoir agi ainsi de façon à nuire à la valeur de l'intérêt du prêteur dans les biens hypothéqués.

29. Respect des lois sur la construction et des autres lois. L'usage des biens hypothéqués par l'emprunteur respecte l'ensemble des règlements en matière de construction et de zonage et l'emprunteur continuera de respecter ces règlements et, si un usage non réglementaire existe légalement, l'emprunteur poursuivra tout usage non réglementaire qui est légal, sauf si le prêteur en convient autrement par écrit. L'emprunteur respectera également toutes les autres lois dans le cadre de son usage et de son occupation des biens hypothéqués et s'abstiendra d'utiliser les biens hypothéqués à des fins illégales, illégitimes ou immorales ou de permettre que ces biens hypothéqués soient utilisés de cette manière.

30. Aucune créance ni hypothèque de rang supérieur. L'emprunteur ne saurait créer ni permettre qu'existe une autre créance, hypothèque (autre qu'une hypothèque légale non inscrite concernant un compte qui n'est pas encore exigible et se rapporte à des travaux effectués ou à des frais de main-d'œuvre engagés pour exécuter une amélioration approuvée par le prêteur), charge (autre que les impôts et les frais reliés aux services publics qui ne sont pas encore exigibles) ou encore toute autre charge grevant les biens hypothéqués, qui donne lieu, ou est susceptible de donner lieu, de quelque manière que ce soit, à la revendication d'une priorité de rang sur les hypothèques créées aux termes du présent contrat.

31. Paiement des impôts et des autres charges. L'emprunteur paiera tous les impôts prélevés sur les biens hypothéqués en conformité avec le paragraphe 69. Dans le présent contrat, le terme « *impôts* » s'entend de l'ensemble des impôts, droits et cotisations de quelque nature que ce soit, y compris les impôts fonciers, les droits et cotisations d'amélioration locale, les taxes scolaires, les frais d'aménagement, les services publics, ainsi que les intérêts et les pénalités s'appliquant aux biens hypothéqués ou étant payables à leur égard. Les impôts peuvent également inclure les pénalités ou les coûts associés à un nettoyage après un incendie, une explosion ou une autre destruction ou d'autres dommages. L'emprunteur paiera également à l'échéance tous les comptes relatifs aux services publics fournis à l'égard des biens hypothéqués, ainsi que l'ensemble des charges, des hypothèques, des priorités et des autres charges à l'égard des biens hypothéqués, et respectera les autres obligations qui lui incombent aux termes de ceux-ci.

32. Aucune vente sans consentement. L'emprunteur ne saurait vendre, transférer, louer ou aliéner autrement la totalité ou une partie des biens hypothéqués ou d'une participation dans ceux-ci sans le consentement préalable écrit du prêteur ni, lorsqu'il obtient ce consentement, sans s'assurer de passer avec l'acheteur, le cessionnaire ou le locataire une convention de prise en charge convenant au prêteur. L'acceptation d'un paiement effectué par un acheteur, un cessionnaire ou un locataire qui n'est pas visé par un consentement donné par écrit par le prêteur ne saurait constituer une autorisation ou une renonciation par le prêteur.

33. Engagements de parfaire. L'emprunteur signera les autres documents et prendra les autres mesures relativement à tout aspect du présent contrat, à ses propres frais, que le prêteur peut raisonnablement demander.

34. Réservation de droits. L'emprunteur reconnaît qu'aucune vente ni autre opération qu'il effectue relativement aux biens hypothéqués, pas plus que quelque autre opération effectuée par le prêteur relativement à tout ou partie des biens hypothéqués ou auprès d'une personne assumant une quelconque responsabilité au titre de l'intégralité ou d'une partie de la dette, ne saurait toucher ni compromettre de quelque façon les droits du prêteur envers l'emprunteur, la caution ou toute autre personne responsable de payer toute dette.

HYPOTHÈQUES

35. Création d'hypothèques. Pour garantir la dette, y compris, notamment, le paiement des frais et honoraires extrajudiciaires engagés par le prêteur dans le cadre de la constitution et du maintien des hypothèques consenties aux termes du présent contrat et pour faire valoir les recours s'y rapportant, l'emprunteur hypothèque en faveur du prêteur les biens désignés ci-dessous (collectivement, les « *biens hypothéqués* ») pour un montant de ● DOLLARS CANADIENS (● \$), majoré d'un montant additionnel égal à vingt pour cent (20 %) du montant précité, soit un montant global totalisant ● DOLLARS CANADIENS (● \$), portant intérêt au taux annuel de vingt-cinq pour cent (25 %) calculé conformément au présent contrat à la date de celui-ci.

36. Description des biens hypothéqués. Les biens hypothéqués sont décrits ci-dessous :

a) les immeubles suivants :

DESCRIPTION

●

avec tout ce qui est rattaché ou joint à ces biens et qui est de la nature d'un immeuble au regard de la loi (collectivement, l'« *immeuble* »);

- b) tous les loyers présents et à venir produits par les biens hypothéqués et toutes les indemnités versées aux termes des contrats d'assurance qui couvrent ces loyers;
- c) tous les revenus présents et à venir produits par les biens hypothéqués, y compris l'ensemble des montants payables par suite de la modification, de l'annulation ou de la résiliation d'un bail;
- d) lorsque l'emprunteur est exploité en tant qu'entreprise, l'universalité des biens meubles actuels et futurs qui sont affectés à l'exploitation, à l'administration, à l'entretien ou à l'amélioration des biens hypothéqués ou qui servent à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'activités à l'intérieur des biens hypothéqués, ainsi que le produit et les créances découlant de la vente, de la location ou de la disposition de l'un des biens précités;
- e) tous les montants remis au prêteur en vue du paiement des impôts et des intérêts sur ceux-ci, le cas échéant;
- f) tous les montants payables à l'emprunteur à titre de remboursement des impôts; et
- g) l'universalité des contrats, des conventions, des livres, des registres et des documents, actuels et futurs, se rapportant à l'exploitation, à l'administration, à l'entretien et à l'amélioration des biens hypothéqués, ainsi que toutes les offres de location ou conventions de location et tous les renouvellements touchant les biens hypothéqués.

37. Durée des hypothèques. Ces hypothèques subsistent sans réduction jusqu'à ce que l'emprunteur ait entièrement acquitté de la dette.

38. Sûreté continue. L'hypothèque créée par le présent contrat est une garantie continue qui subsistera indépendamment de toute variation des montants garantis par les présentes. Toute obligation future garantie par les présentes sera réputée être une obligation pour laquelle l'emprunteur s'est obligé une fois de plus aux termes des présentes, selon les dispositions de l'article 2797 du *Code civil du Québec*. Toute obligation future aux termes d'un contrat de crédit conclu ultérieurement entre l'emprunteur et le prêteur sera garanti par les hypothèques accordées par l'emprunteur aux termes du présent contrat, sous réserve du consentement de l'emprunteur.

HYPOTHÈQUE SUR LES LOYERS

39. Droit de perception du prêteur. Les hypothèques constituées par le présent contrat confèrent au prêteur, dès leur publication, le droit de percevoir les loyers et les autres revenus découlant des biens hypothéqués.

40. Autorisation accordée à l'emprunteur. Nonobstant ce qui précède, le prêteur autorise l'emprunteur à percevoir les versements de loyer payables mensuellement et représentant un douzième du loyer annuel, ainsi que les dépôts de garantie qui, pour chaque locataire, ne sauraient excéder un (1) mois de loyer payé d'avance.

41. Retrait de l'autorisation. Le prêteur peut retirer l'autorisation qu'il a donnée à l'emprunteur si l'emprunteur est en défaut aux termes du présent contrat.

DÉFAUT

42. Cas de défaut. L'emprunteur sera en défaut aux termes du présent contrat lors du déclenchement de l'un des événements suivants :

- a) l'emprunteur omet de payer toute partie de la dette, lorsque le paiement de ce montant devient exigible selon les modalités du présent contrat ou de tout renouvellement de celui-ci;
- b) l'emprunteur ne respecte pas ou n'exécute pas une modalité ou un engagement qu'il s'est engagé, auprès du prêteur, à respecter ou à exécuter aux termes du présent contrat ou d'une convention;
- c) toute hypothèque légale ou créance prioritaire est inscrite contre une partie des biens hypothéqués, par suite d'impôts, de services publics ou de frais de copropriété impayés ou au titre de jugements, de travaux de construction ou pour toute autre raison;
- d) les biens hypothéqués sont abandonnés ou ne sont pas occupés de façon visible et constante;
- e) tout édifice en voie d'être érigé ou tout ajout, modification ou amélioration en voie d'être effectué sur l'immeuble demeure non terminé sans que des travaux n'y soient effectués pendant quinze (15) jours consécutifs;
- f) les biens hypothéqués sont utilisés à une fin illégale, pour la culture, le traitement ou la fabrication de substances illégales ou réglementées, pour la culture, le traitement ou la fabrication de marijuana (légale ou non), ou encore sont utilisés à une fin commerciale sans le consentement écrit du prêteur;
- g) une mesure prise par l'emprunteur ou quiconque diminue la valeur des biens hypothéqués;
- h) l'emprunteur vend les biens hypothéqués ou en dispose ou les hypothèque de nouveau en faveur d'une personne ou d'une entité que le prêteur n'a pas approuvée par écrit;

- i) l'emprunteur est une société par actions ou une autre entité et un changement de contrôle survient en faveur d'une ou de plusieurs personnes que l'emprunteur n'a pas approuvées par écrit ou l'emprunteur est soumis à une dissolution ou à une annulation;
- j) l'immeuble est frappé de déchéance ou de déshérence en faveur de la Couronne;
- k) une autre hypothèque est publiée à l'égard des biens hypothéqués et un défaut de paiement survient relativement à ces biens;
- l) tout énoncé, attestation, déclaration ou entente que l'emprunteur a donné au prêteur lorsqu'il a demandé le prêt ou contracté toute autre dette ou encore qu'il a fait dans le présent contrat est fausse ou le devient pendant la durée du présent contrat;
- m) les biens hypothéqués sont constitués d'une ou de plusieurs unités en copropriété, un vote autorise la dissolution de la copropriété ou la vente de la totalité ou quasi-totalité des biens ou des parties communes du syndicat de copropriété, ou encore ce syndicat omet de souscrire une assurance couvrant cette ou ces unités et les parties communes;
- n) une requête de mise en faillite est produite contre l'emprunteur, l'emprunteur effectue une cession générale au bénéfice de ses créanciers, l'entreprise de l'emprunteur ou les biens hypothéqués sont placés, ou l'on menace de les placer, sous le contrôle ou la surveillance d'un séquestre, d'un séquestre intérimaire, d'un contrôleur ou d'une personne semblable ou l'emprunteur devient insolvable;
- o) une hypothèque légale reliée aux travaux de construction est inscrite contre les biens hypothéqués ou il survient un défaut alors que les biens hypothéqués sont encore grevés d'une autre charge;
- p) tout édifice en voie d'être érigé ou les ajouts, modifications ou améliorations effectués sur les biens hypothéqués demeurent non terminés sans que des travaux n'y soient effectués pendant quinze (15) jours consécutifs.

RECOURS

43. Droits du prêteur. Lorsque l'emprunteur est en défaut aux termes du présent contrat, le prêteur peut :

- a) demander le remboursement intégral de la dette, ce sur quoi l'emprunteur perd le bénéfice du terme;

- b) retirer à l'emprunteur l'autorisation de percevoir les loyers ou les autres créances hypothéquées;
- c) intenter une action personnelle contre toute personne à qui il incombe de rembourser la dette;
- d) exercer les droits hypothécaires conférés par la loi; et
- e) exercer tout autre droit dont il peut se prévaloir aux termes du présent contrat ou de la loi.

44. Remboursement des coûts. L'emprunteur s'engage à rembourser au prêteur la totalité des frais engagés par l'emprunteur dans le cadre de l'exercice de ses droits et recours aux termes du présent contrat. Ces frais comprennent, notamment, tous les frais de justice (judiciaires et extrajudiciaires), les frais d'évaluation, d'inspection et d'études environnementales, le coût des assurances, les frais d'exploitation des biens hypothéqués et, en général, toutes les dépenses engagées dans le cadre de l'administration des biens hypothéqués.

45. Remédiation par le prêteur. Sauf pour un défaut de payer une somme d'argent au prêteur, si l'emprunteur est en défaut aux termes du présent contrat, le prêteur peut, sans y être obligé, remédier à la situation qui constitue le défaut. Le prêteur peut également cesser les débits automatiques des montants de paiement régulier dus aux termes du présent contrat. Le prêteur peut, notamment, s'acquitter, pour le compte de l'emprunteur, de toute obligation de l'emprunteur envers des tiers relativement aux biens hypothéqués. Nonobstant toute autre disposition du présent contrat, si le prêteur considère qu'il y a urgence ou que ses droits sont menacés, il n'est pas tenu d'aviser l'emprunteur avant d'agir. L'emprunteur s'engage à rembourser au prêteur, sur demande, toute somme déboursée afin de remédier à un défaut de la manière précitée.

46. Droits cumulatifs. L'exercice, par le prêteur, de l'un de ses droits ne l'empêche pas d'exercer tout autre droit qui lui est conféré aux termes du présent contrat ou de la loi.

47. Aucune renonciation. Le fait que le prêteur n'exerce pas un droit ne constitue pas une renonciation à l'exercice subséquent de ce droit.

48. Aucune opposition. Un retard, un arrangement, un consentement ou une renonciation ne peut être opposé au prêteur que si celui-ci y a consenti par écrit.

49. Propriétaire subséquent. Les obligations de l'emprunteur ou de toute autre personne à qui il incombe de rembourser le prêt ne seront modifiées ou diminuées d'aucune manière si le prêteur conclut un contrat avec un propriétaire subséquent des biens hypothéqués afin d'apporter une

modification quelconque aux modalités du présent contrat que le propriétaire subséquent a prises en charge.

50. Vente des biens hypothéqués. Si, dans le cadre de l'exercice de ses droits hypothécaires, le prêteur vend lui-même les biens hypothéqués ou les a fait vendre sous contrôle de justice, la vente peut être assortie de la garantie légale du vendeur ou prévoir l'exclusion totale ou partielle de cette garantie.

ADMINISTRATION DES BIENS HYPOTHÉQUÉS

51. Le prêteur devient l'administrateur des biens hypothéqués. Si, pour faire valoir ses droits hypothécaires, le prêteur devient l'administrateur des biens hypothéqués et si les dispositions du *Code civil du Québec* relatives à l'administration du bien d'autrui s'appliquent, il faudra, dans la mesure permise par la loi, adapter, sinon outrepasser, selon le cas, les règles contenues dans ces dispositions pour tenir compte du fait que le prêteur cherche à protéger ses intérêts à titre de créancier hypothécaire.

52. Droits de prêteur. Indépendamment du fait que le prêteur soit chargé de la simple ou de la pleine administration des biens hypothéqués, il peut négocier avec les locataires, les fournisseurs et les entrepreneurs des biens hypothéqués, conclure des baux et des contrats de service ou de gestion, reconduire ou résilier de tels contrats, agir en justice pour faire respecter les obligations que renferment ces contrats, accorder quittance de ces obligations, entreprendre ou effectuer des travaux d'entretien, de réparation, de rénovation ou d'amélioration des biens hypothéqués et, de manière générale, faire toutes les choses que le prêteur considère souhaitables pour l'exploitation des biens hypothéqués, leur protection ou la sauvegarde de ses droits.

53. Aucune obligation de la part du prêteur. Nonobstant toute disposition de la loi, si le prêteur administre les biens hypothéqués, il n'est pas tenu

- a) de dresser un inventaire, de souscrire une assurance, de donner une sûreté, ni d'investir les sommes qu'il perçoit;
- b) de rendre un compte annuel de son administration des biens hypothéqués et, lorsqu'il est tenu de rendre un compte final au moment où il cesse son administration, il peut le faire en remettant à l'emprunteur un relevé de compte adoptant la présentation qu'il utilise dans le cours normal de ses affaires; ni
- c) de tirer un produit des biens hypothéqués, ni de les garder en bon état de fonctionnement.

54. Perception des loyers. Si le prêteur perçoit les loyers et les autres revenus produits par les biens hypothéqués dans l'exercice des droits qui lui sont conférés aux termes du présent contrat :

- a) il n'est pas tenu d'affecter les loyers ou les revenus perçus au paiement d'un montant non encore exigible aux termes du présent contrat;
- b) il n'est pas tenu d'informer l'emprunteur de toute irrégularité dans le paiement du loyer ou de tous autres revenus;
- c) il n'est responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage découlant de la non-perception du loyer ou de tous autres revenus;
- d) il peut accorder une quittance pour tout loyer ou revenu qu'il perçoit; et
- e) il peut exiger des honoraires de gestion comparables à ceux qui prévalent sur le marché.

PRISE EN CHARGE DU CONTRAT SI LES BIENS HYPOTHÉQUÉS SONT VENDUS

55. Transfert des biens hypothéqués. Si l'emprunteur transfère le titre relatif aux biens hypothéqués ou consent à leur transfert en faveur de quiconque sans d'abord obtenir l'approbation écrite du prêteur, le prêteur peut demander à l'emprunteur de payer la dette immédiatement et intégralement, en même temps que tous les frais de paiement par anticipation qui s'appliquent. Si le prêteur accepte un paiement de la part d'une personne qu'il n'a pas d'abord approuvée par écrit, il ne sera pas réputé avoir accordé son approbation préalable écrite, ni avoir abandonné son droit de demander à l'emprunteur de payer la dette immédiatement et intégralement.

56. Renseignements devant être fournis par l'emprunteur. L'emprunteur s'engage à transmettre au prêteur des renseignements suffisants pour permettre à celui-ci de décider s'il donnera ou non son approbation écrite du transfert de titre, par l'emprunteur, des biens hypothéqués. Le prêteur ne refusera pas son approbation sans motif raisonnable.

57. Frais d'administration. Si l'emprunteur exerce ce privilège, le prêteur pourra exiger des frais d'administration et de traitement. L'emprunteur devra payer ces frais immédiatement au prêteur, peu importe si celui-ci approuve ou non la prise en charge.

58. Libération de l'emprunteur. Le prêteur libérera l'emprunteur des obligations de l'emprunteur aux termes du contrat et de l'obligation de payer le prêt, et, le cas échéant, le prêteur libérera également toute caution de son cautionnement du présent contrat, si : i) le prêteur donne son

approbation écrite à l'emprunteur de transférer le titre des biens hypothéqués, ii) le transfert est en faveur d'une ou de plusieurs personnes autres que l'emprunteur, de sorte que l'emprunteur ne conservera aucun droit de propriété dans les biens hypothéqués après que le transfert du titre aura eu lieu; iii) la ou les personnes auxquelles l'emprunteur transfère les biens hypothéqués, et toute caution sur demande du prêteur, concluent une entente pour le paiement des montants garantis par le contrat et les conventions et pour l'exécution des obligations prévues dans le contrat et les conventions; iv) l'emprunteur donne au prêteur une preuve d'inscription d'un transfert/acte des biens hypothéqués en faveur de la ou des personnes approuvées.

59. Nouvel emprunteur. Si l'emprunteur n'est pas l'emprunteur initial, cet emprunteur convient d'être lié par toutes les obligations de l'emprunteur initial aux termes du contrat et des conventions.

60. Nouvelle convention. Si le prêteur conclut une nouvelle convention avec un autre emprunteur ou une autre personne, société par actions ou entité qui a l'obligation de payer le prêt à taux fixe ou toute partie de la dette, l'emprunteur ne sera pas libéré des obligations de l'emprunteur aux termes du présent contrat, même si l'emprunteur ne signe pas cette nouvelle convention ou n'en est pas informé.

TRANSFERT DU CONTRAT À UN AUTRE IMMEUBLE (TRANSFÉRABILITÉ)

61. Généralités. Si l'emprunteur a exécuté toutes ses obligations aux termes du présent contrat et a convenu de vendre l'immeuble et achète ultérieurement un autre immeuble dans les trente (30) jours de la vente de l'immeuble, le prêteur peut fournir le financement pour l'achat de ce nouvel immeuble. L'emprunteur sera tenu d'accorder une hypothèque au prêteur sur le nouvel immeuble.

Le prêteur ne financera pas l'achat d'un nouvel immeuble dans les situations où l'emprunteur n'a pas encore vendu l'immeuble existant.

62. Conditions. Pour que le prêteur puisse financer l'achat d'un nouvel immeuble, les conditions suivantes doivent être remplies :

- a) L'emprunteur doit présenter au prêteur une demande écrite relative au financement du nouvel immeuble.
- b) L'immeuble initial doit être vendu dans le cadre d'une opération effectuée de bonne foi avec un acheteur négociant sans lien de dépendance.
- c) À la date à laquelle l'emprunteur conclut la vente de l'immeuble initial, le montant du prêt doit être remboursé intégralement, y compris tous les frais de paiement anticipé applicables.

- d) Lorsque le capital du nouveau prêt est identique ou supérieur au montant qui était dû à la date du paiement anticipé et que le nouveau prêt est avancé à l'emprunteur à la clôture de l'opération visant le nouvel immeuble dans les trente (30) jours du paiement anticipé, le prêteur remboursera à l'emprunteur les frais de paiement anticipé.
- e) Si le capital du nouveau prêt est inférieur au capital qui était dû au titre du prêt initial à la date du paiement anticipé, le prêteur remboursera à l'emprunteur la tranche des frais de paiement anticipé se rapportant à la proportion du capital du prêt initial dû à la date du paiement anticipé qui correspond au capital du nouveau prêt.
- f) L'emprunteur doit répondre aux critères d'approbation de prêt et respecter les politiques, les procédures et les exigences en matière de documentation du prêteur qui sont en vigueur au moment où l'emprunteur présente la demande relative au nouveau prêt. Ce qui précède comprend les exigences relatives à l'assureur hypothécaire, le cas échéant.
- g) L'emprunteur doit payer tous les frais de traitement ou d'administration, tous les honoraires juridiques et d'évaluation, ainsi que toutes les autres dépenses, engagés en rapport avec le nouveau prêt.
- h) L'emprunteur reconnaît que le prêteur n'a aucune obligation d'accepter que l'emprunteur emprunte le montant en capital transférable ou tout montant supplémentaire ni de prolonger la durée au titre du nouveau prêt.

63. Durée et taux d'intérêt du nouveau prêt. Le taux d'intérêt et la date d'exigibilité du solde du prêt initial s'appliqueront au nouveau prêt.

QUESTIONS CONCERNANT UN IMMEUBLE QUI EST UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

64. Engagements relatifs à une unité en copropriété. Les dispositions suivantes s'appliquent à toute unité en copropriété faisant partie des biens hypothéqués :

- a) Paiement des charges communes et conformité. L'emprunteur doit effectuer à bonne date l'ensemble des apports financiers relatifs aux charges communes et aux autres frais des immeubles en copropriété tout en s'assurant de respecter les dispositions du *Code civil du Québec*, la déclaration de copropriété et les règlements administratifs et règles du syndicat. L'emprunteur fournira de temps à autre au prêteur, sur demande de ce dernier, une preuve de paiement et de conformité.

- b) Réparations. L'emprunteur entretiendra toutes les améliorations apportées à l'unité de l'emprunteur et les réparera après tous dommages.
- c) Avis et demandes. L'emprunteur doit transmettre au prêteur, sur réception, une copie des avis, des cotisations, des règlements, des règles et des états financiers du syndicat. L'emprunteur devra s'assurer que le prêteur reçoit ces communications au moins cinq (5) jours avant que toute cotisation ou demande ne soit payable ou, dans le cas d'autres communications, dans les cinq (5) jours après que l'emprunteur les reçoit.
- d) Droits de vote. L'emprunteur cède par les présentes au prêteur son droit de vote et son droit de consentement à toute réunion, et il autorise le prêteur à exercer ces droits. Si le prêteur décide de ne pas utiliser ces droits de vote ou de consentement, l'emprunteur peut le faire lui-même. La décision du prêteur de ne pas exercer ce droit de vote ou de consentement peut avoir une durée limitée ou porter sur une réunion ou une question particulière. Lorsque le prêteur exerce lui-même ce droit de vote ou de consentement, pour le compte de l'emprunteur, le prêteur ne sera pas considéré avoir pris possession des biens hypothéqués, et le prêteur ne sera pas responsable de la protection des intérêts de l'emprunteur, ni de la façon dont le prêteur exerce ce droit de vote ou de consentement. De plus, le prêteur n'aura aucune responsabilité s'il n'exerce pas ce droit de vote ou de consentement.
- e) Assurance. Outre l'assurance détenue par le syndicat, l'emprunteur doit assurer toutes les améliorations qui ont été apportées en tout temps aux biens hypothéqués/à l'unité de copropriété par l'emprunteur ou un ancien propriétaire contre i) la perte ou les dommages causés par un incendie et ii) les risques additionnels que le prêteur peut exiger. De plus, l'emprunteur doit assurer sa participation dans les immeubles qui font partie de la copropriété divise ou de l'actif du syndicat, notamment sa participation dans les parties communes, si le syndicat omet d'assurer les immeubles tel que requis par le *Code civil du Québec*, la déclaration de copropriété et les règlements administratifs et règles du syndicat. Ces obligations s'ajoutent aux obligations de l'emprunteur prévues au présent contrat sous la rubrique *Assurance des biens hypothéqués*, dans la mesure où elles s'appliquent à une unité en copropriété.

La ou les sociétés d'assurance doivent être approuvées par le prêteur. Si l'emprunteur ou le syndicat omet de maintenir l'assurance des édifices et des améliorations ou ne remet pas au prêteur une preuve de renouvellement au moins quinze (15) jours avant la résiliation d'une assurance, le prêteur peut (sans y être tenu) obtenir une assurance pour les édifices ou les améliorations. Si une

perte ou des dommages surviennent, l'emprunteur fera immédiatement tout le nécessaire, à ses propres frais, pour permettre au prêteur d'obtenir le produit de l'assurance. Le prêteur pourra affecter la totalité ou une partie du produit, tel que la loi l'autorise, à la réparation des dommages ou au paiement de l'emprunteur ou encore en réduction d'une partie de la dette, peu importe si celle-ci est exigible, y compris le paiement des frais de paiement par anticipation qui en résultent.

L'obligation d'assurance peut être exécutée par le syndicat et le produit de l'assurance peut être payable selon la déclaration de copropriété et les règlements généraux.

L'emprunteur promet que dans l'éventualité d'une perte ou de dommages, il respectera pleinement les modalités de toutes les polices d'assurance, ainsi que les dispositions d'assurance de la déclaration de copropriété et des règlements et que, en tant que membre du syndicat, il insistera pour que le syndicat respecte ces modalités.

- f) Hypothèque. En outre, en garantie de la dette et moyennant un montant et des modalités identiques, l'emprunteur hypothèque ses droits de vote en faveur du prêteur et, de plus, sur réception d'une demande écrite remise par le prêteur à l'emprunteur, s'engage à faire parvenir au prêteur les avis de convocation relatifs à toutes les réunions devant se tenir ultérieurement, ainsi qu'un exemplaire de l'ordre du jour, des états financiers ou de tout autre point à l'ordre du jour qui seront soumis à l'occasion de ces réunions, et à nommer le prêteur à titre de fondé de pouvoir de l'emprunteur pour assister et participer à ces réunions, ou encore, au gré du prêteur, à agir à titre de fondé de pouvoir du prêteur à ces réunions et exercer les voix afférentes à sa participation de la manière convenue entre l'emprunteur et le prêteur, étant entendu que pour les fins susmentionnées, l'emprunteur cède ses droits de vote au prêteur, pour autant que cela puisse s'avérer nécessaire.

65. Améliorations aux biens hypothéqués. Si une partie du prêt sert à financer une amélioration (y compris toute construction ou installation sur les biens hypothéqués ou tout ajout, modification ou réparation à un édifice ou à une structure sur les biens hypothéqués), l'emprunteur doit respecter les exigences suivantes :

- a) L'emprunteur doit effectuer l'amélioration seulement selon les plans et devis que le prêteur a approuvés auparavant.
- b) L'emprunteur doit achever l'amélioration le plus rapidement possible.

- c) L'emprunteur doit respecter toutes les exigences gouvernementales et les normes de construction qui s'appliquent aux biens hypothéqués. Si le prêteur en fait la demande, l'emprunteur lui remettra, aux frais de l'emprunteur, une preuve que l'emprunteur a respecté toutes les exigences gouvernementales et les normes de construction qui s'appliquent aux biens hypothéqués.
- d) L'emprunteur doit régler à temps tous les frais associés à l'amélioration et remettre au prêteur une preuve que l'emprunteur a payé tous les fonds qu'il doit à l'égard de l'amélioration.
- e) Le prêteur peut consentir des avances à l'emprunteur selon le progrès d'achèvement de l'amélioration ou lors de son achèvement, tel que le décide le prêteur, à sa seule discrétion, au moyen d'inspections des lieux. Le prêteur peut également consentir des avances à l'emprunteur en fonction de l'occupation ou de la location des biens hypothéqués.
- f) Le prêteur peut retenir des fonds sur toute avance jusqu'à ce qu'il soit convaincu que toutes les obligations en vertu du *Code civil du Québec* concernant le paiement des entrepreneurs et des fournisseurs sont respectées. L'emprunteur autorise le prêteur à transmettre des renseignements sur le contrat à quiconque invoque une hypothèque légale sur les biens hypothéqués.
- g) Le prêteur peut obtenir une purge des hypothèques légales et donner des garanties financières ou tout autre cautionnement pour l'obtention de cette purge. L'emprunteur doit immédiatement payer tous les frais du prêteur pour l'obtention de cette purge, y compris les frais associés à la remise des garanties financières ou d'un autre cautionnement.
- h) Avant le commencement de l'amélioration, l'emprunteur doit permettre à un évaluateur de biens immobiliers et(ou) un inspecteur d'habitations approuvé par le prêteur d'accéder aux biens hypothéqués de l'emprunteur pour la réalisation d'une évaluation de fond et de forme convenant au prêteur.
- i) L'emprunteur doit obtenir et remettre une preuve d'assurance de titre valide de la part d'un assureur de titres approuvé par le prêteur et(ou) un levé de l'immeuble, dans chaque cas, de fond et de forme convenant au prêteur.

RÉPARATIONS DES BIENS HYPOTHÉQUÉS

66. Engagement de l'emprunteur. L'emprunteur s'engage à respecter les exigences suivantes :

- a) L'emprunteur doit maintenir les biens hypothéqués en bon état et en assurer l'entretien. L'emprunteur doit effectuer toutes les réparations nécessaires et doit s'abstenir de faire ou de permettre à quiconque de faire quoi que ce soit qui diminuerait la valeur des biens hypothéqués.
- b) L'emprunteur doit également respecter l'ensemble des lois, règlements et ordonnances actuels et futurs ayant une incidence sur l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation des biens hypothéqués.
- c) Si l'emprunteur ne maintient pas les biens hypothéqués en bon état et n'en assure pas les réparations ou encore s'il n'effectue pas les réparations nécessaires ou fait quoi que ce soit ou permet que survienne quoi que ce soit qui amoindrit la valeur des biens hypothéqués ou s'il ne respecte pas l'ensemble des lois, règlements et ordonnances actuels et futurs qui touchent l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation des biens hypothéqués, le prêteur pourra effectuer toute réparation qu'il juge nécessaire.
- d) L'emprunteur autorise le prêteur ou tout assureur à pénétrer dans les biens hypothéqués à tous moments raisonnables pour les inspecter et en assurer la réparation. En pénétrant dans les biens hypothéqués pour les inspecter ou y effectuer des réparations, le prêteur et tout assureur ne seront pas considérés mettre le prêteur en possession des biens hypothéqués.
- e) L'emprunteur est responsable des coûts de toute réparation et de toute inspection effectuées par le prêteur ou pour son compte. L'emprunteur doit payer immédiatement ces coûts au prêteur, sur demande.

DÉMOLITIONS ET RÉNOVATIONS

67. Engagement concernant les démolitions et rénovations. L'emprunteur s'abstiendra de démolir tout édifice ou toute structure ou partie d'édifice ou de structure sur les biens hypothéqués sans d'abord obtenir l'approbation écrite du prêteur. L'emprunteur s'engage également à ne pas effectuer de rénovations, d'ajouts ou d'améliorations d'importance aux biens hypothéqués (collectivement appelés « *rénovations* » dans le présent article) sans d'abord obtenir de la part du prêteur l'approbation écrite des plans proposés par l'emprunteur. Si le prêteur accepte de permettre à l'emprunteur d'effectuer des rénovations, les conditions suivantes s'appliquent :

- a) Les modifications doivent être achevées le plus rapidement qu'il est raisonnablement possible de le faire.

- b) Les rénovations doivent respecter l'ensemble des exigences gouvernementales et des règlements de zonage et de construction et des autres normes s'appliquant aux biens hypothéqués. Si le prêteur le lui demande, l'emprunteur remettra au prêteur une preuve que les rénovations respectent l'ensemble des exigences gouvernementales et des normes de construction.
- c) L'emprunteur paiera tous les coûts associés aux rénovations et remettra au prêteur une preuve que tous les montants dus pour ces rénovations ont été acquittés.
- d) L'emprunteur doit conserver toutes les retenues exigées.
- e) Le prêteur doit obtenir une purge de toute hypothèque légale inscrite contre les biens hypothéqués et peut fournir des garanties financières ou un autre cautionnement afin d'obtenir cette purge. Si le prêteur obtient ladite purge, l'emprunteur devra immédiatement payer au prêteur tous les frais, coûts et dépenses que le prêteur a engagés pour l'obtenir.

QUESTIONS CONCERNANT L'ASSURANCE DES BIENS HYPOTHÉQUÉS

68. Assurance des biens hypothéqués. L'emprunteur s'engage à respecter les dispositions suivantes concernant les assurances relatives aux biens hypothéqués.

- a) L'emprunteur doit assurer et maintenir assurés tous les édifices, structures, accessoires et améliorations sur les biens hypothéqués pour au moins la pleine valeur de remplacement en dollars canadiens. L'emprunteur doit maintenir cette garantie d'assurance en vigueur en tout temps jusqu'à ce que la dette ait été entièrement payée et que les hypothèques aux termes du présent contrat aient été purgées. L'assurance de l'emprunteur doit inclure une garantie pour la perte ou les dommages causés par un incendie avec les garanties annexes. En tout temps, le prêteur peut demander à l'emprunteur d'obtenir également une garantie pour des dangers, risques ou événements additionnels. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un bruleur à mazout ou à gaz, un pulvérisateur à charbon, un dispositif d'alimentation mécanique ou un système de gicleurs ou encore tout autre équipement comparable est exploité sur les biens hypothéqués, l'emprunteur doit alors avoir également une garantie d'assurance contre la perte ou les dommages causés à l'équipement ou par l'équipement ou encore par l'explosion de l'équipement.
- b) Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société convenant au prêteur, nommer le prêteur à titre de coassuré et de bénéficiaire des indemnités d'assurance, selon ses intérêts, et

contenir des clauses hypothécaires approuvées par le Bureau d'assurance du Canada ou par le prêteur, confirmant que tout produit découlant de la perte sera d'abord remis au prêteur, et donnant au prêteur le droit inaliénable de recevoir le produit de l'assurance et d'avoir d'une hypothèque sur ce produit de l'assurance.

- c) L'emprunteur doit respecter toutes les modalités de chaque police d'assurance exigée par le prêteur, de même que toutes les exigences de l'assureur de chaque police. L'emprunteur s'abstiendra, par quelque mesure ou omission, d'invalider une police qui doit demeurer en vigueur aux termes des présentes ou d'augmenter considérablement les primes de toute pareille police au-delà de la prime normale demandée par l'assureur.
- d) L'emprunteur doit remettre au prêteur une preuve d'assurance respectant les exigences indiquées au présent paragraphe 68. De plus l'emprunteur doit immédiatement informer le prêteur de tout changement apporté aux assurances de l'emprunteur, y compris tout changement de société ou de police d'assurance, tout changement du montant ou des risques couverts par l'assurance de l'emprunteur et tout avis d'annulation en cours ou d'annulation réelle de l'assurance. Au moins quinze (15) jours avant l'expiration de toute police d'assurance, l'emprunteur doit remettre au prêteur une preuve que l'emprunteur a renouvelé ou remplacé la police et a acquitté toutes les primes.
- e) Si le prêteur en fait la demande, l'emprunteur doit lui remettre des copies certifiées de toutes les polices d'assurance.
- f) Si l'emprunteur ne contracte pas les assurances exigées ou ne paie pas la prime d'une police d'assurance quelconque, le prêteur peut contracter ces assurances et en régler la prime. Toutefois, le prêteur n'en a pas l'obligation. Toute assurance obtenue par le prêteur peut ne pas couvrir la pleine valeur de remplacement des biens hypothéqués. Si le prêteur paie toute prime d'assurance ou autre somme d'argent aux fins des assurances pour le compte de l'emprunteur, l'emprunteur devra en rembourser immédiatement le montant au prêteur. Par ailleurs, le prêteur pourra exiger directement de l'emprunteur tout montant que le prêteur juge suffisant pour la protection de l'intérêt du prêteur dans les biens hypothéqués. En outre, l'emprunteur s'engage à payer au prêteur des frais d'administration et les coûts que le prêteur engage pour percevoir les fonds relatifs aux primes d'assurance de l'emprunteur et en régler le montant. Le prêteur peut ajouter ces sommes à la dette.
- g) En cas de perte ou de dommages, l'emprunteur doit immédiatement aviser le prêteur et faire tout le nécessaire pour permettre au prêteur d'obtenir le produit de l'assurance qui lui est payable aux termes du

présent contrat. L'emprunteur doit payer tous les frais s'y rapportant. Si le prêteur produit une copie du présent contrat, cette copie constituera une autorisation suffisante permettant à la société d'assurance de verser au prêteur tout produit de l'assurance étant payable par suite d'une perte. En signant le présent contrat, l'emprunteur donne à la société d'assurance l'autorisation et les directives d'agir ainsi, sans aucun autre consentement ou signature de l'emprunteur. Le prêteur a le droit de décider de quelle façon le produit de l'assurance sera utilisé. Par exemple, le prêteur peut affecter une partie ou la totalité du produit de l'assurance à la réparation ou à la reconstruction des biens hypothéqués, à la réduction d'une partie de la dette, que celle-ci soit due ou non, y compris le règlement des frais de paiement par anticipation qui sont payables, ou encore au paiement de l'emprunteur.

- h) Pour assurer que le prêteur puisse ainsi affecter ce produit de l'assurance de la manière envisagée aux présentes, l'emprunteur hypothèque tout le produit de l'assurance en faveur du prêteur.

QUESTIONS CONCERNANT LE PAIEMENT DES IMPÔTS FONCIERS

69. Paiement des impôts. L'emprunteur s'engage à respecter les dispositions suivantes sur les impôts payables à l'égard des biens hypothéqués :

- a) L'emprunteur verra à ce que les impôts soient toujours payés à temps. Si c'est possible, l'emprunteur s'inscrira à un programme local de paiement des impôts par versements incluant le prélèvement automatique des versements d'impôts sur le compte de l'emprunteur. L'emprunteur doit alors, chaque année civile, après que le dernier paiement d'impôts a été réglé, remettre au prêteur les factures d'impôts quittancées ou une autre preuve satisfaisante du paiement des impôts. Cette obligation relative au paiement des impôts exigés à l'égard des biens hypothéqués incombe à l'emprunteur, sauf si le prêteur choisit de payer les impôts comme le prévoient les parties b) et c) des paragraphes ci-dessous.
- b) Au plus tard à la date de rajustement des intérêts, le prêteur peut retenir, de toute avance garantie par les hypothèques créées aux termes du présent contrat, ou demander à l'emprunteur de payer, sur toute avance dans le cadre de ce contrat, tout montant que le prêteur juge nécessaire pour le paiement des impôts actuels ou futurs prévus.
- c) En tout temps sur avis à l'emprunteur, le prêteur peut demander à l'emprunteur de lui verser, à chaque date de paiement régulier, un versement d'impôts d'un montant correspondant aux impôts annuels estimatifs (établis par le prêteur) et jugé suffisant par le prêteur pour

le paiement des impôts pour l'année à venir. Si le prêteur demande de tels versements d'impôts :

- i) L'emprunteur paiera le versement au titre des impôts à chaque date de paiement régulier pour le prêt à taux fixe.
 - ii) Si les impôts sur les biens hypothéqués excèdent l'estimation du prêteur ou encore si, pour toute autre raison, le montant que l'emprunteur a payé au prêteur pour les impôts est inférieur au montant que le prêteur a payé pour les impôts sur les biens hypothéqués, l'emprunteur paiera au prêteur des intérêts sur la différence, au taux d'intérêt, et en réglera immédiatement le montant au prêteur sur demande.
 - iii) L'emprunteur enverra au prêteur tous les relevés d'imposition et autres avis ou communications concernant les impôts dès que l'emprunteur les reçoit. Si l'emprunteur omet de le faire, il pourra rembourser au prêteur le coût d'obtention de ces avis.
 - iv) Si l'emprunteur désire bénéficier d'un escompte ou éviter toute pénalité ou tout intérêt relativement au paiement des impôts, il devra verser au prêteur le montant approprié, en plus des versements calculés par le prêteur.
 - v) Le prêteur n'est pas tenu de détenir en fidéicommiss les sommes que l'emprunteur lui envoie pour le paiement des impôts pour l'emprunteur, et le prêteur n'est pas tenu de payer des intérêts à l'emprunteur sur les fonds que l'emprunteur lui envoie pour le paiement des impôts. Le prêteur n'a pas l'obligation de payer les impôts plus d'une fois par année.
 - vi) Si l'emprunteur ne respecte pas l'une ou plusieurs de ses obligations aux termes du présent contrat, le prêteur pourra affecter les fonds qu'il reçoit pour les impôts à toute partie de la dette.
 - vii) L'emprunteur paiera au prêteur des frais d'administration et les coûts que le prêteur engage pour percevoir les fonds aux fins du règlement des impôts, y compris les montants exigés par les autorités fiscales pour la communication de renseignements sur les impôts, l'envoi de relevés d'imposition au prêteur ou l'acceptation des paiements d'impôts de la part du prêteur au nom de l'emprunteur. Le prêteur peut ajouter ces sommes au compte des impôts de l'emprunteur ou à toute autre dette, et de telles sommes porteront intérêt au taux d'intérêt.
- d) Si un montant que le prêteur a estimé pour acquitter les paiements d'impôts conformément au présent paragraphe 69 lors de toute année civile excède les impôts réellement exigés pour cette année

civile, le prêteur pourra conserver le montant restant au titre de toute estimation préalable des impôts pour l'année civile suivante.

QUESTIONS RELATIVES AUX RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

70. Substances dangereuses et illégales. En ce qui a trait aux substances dangereuses et illégales, l'emprunteur atteste et garantit ce qui suit :

- a) L'emprunteur atteste avoir effectué les recherches et enquêtes raisonnables et que, pour autant qu'il sache, aucune partie des biens hypothéqués, ni de quelque terrain y étant adjacent n'est, n'a été, ni ne sera utilisée pour la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, le stockage ou la disposition de matières dangereuses ou de substances illégales ou pour toute autre opération s'y rapportant, sauf tel que le permettent les lois, règlements et ordonnances; *il est entendu* que la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement ou l'entreposage de marijuana sur les biens hypothéqués sont strictement interdits, peu importe si ces activités sont permises par la loi ou autrement. L'emprunteur atteste avoir effectué toutes les recherches et enquêtes raisonnables et que, pour autant qu'il sache, aucune partie des biens hypothéqués ne contient, n'a jamais contenu, ni ne contiendra à l'avenir de matières dangereuses ou de substances illégales, y compris, notamment, des réservoirs de stockage souterrain ou en surface, des substances dangereuses ou illégales ou toute substance dont la quantité ou la concentration excède ce que la loi permet ou dépasse les concentrations précisées dans les lois provinciales s'appliquant à l'utilisation particulière autorisée des biens hypothéqués, y compris, notamment, toute quantité ou concentration pouvant faire baisser la valeur des biens hypothéqués ou encore avoir une incidence sur leur qualité marchande.
- b) L'emprunteur atteste que s'il existe un réservoir souterrain ou en surface sur les lieux des biens hypothéqués, ce réservoir et son fonctionnement respectent entièrement l'ensemble des lois, des règlements, des règlements généraux et des ordonnances, ainsi que les autres exigences ayant force obligatoire concernant les réservoirs de stockage souterrain et en surface, la protection de l'environnement, les matières dangereuses ou encore la santé et la sécurité publiques.
- c) L'emprunteur atteste avoir effectué les recherches et enquêtes raisonnables et que, pour autant qu'il sache, il ne connaît aucune situation environnementale touchant l'un des biens hypothéqués qui constituerait une violation importante d'une loi environnementale ou qui pourrait nuire à la valeur des biens hypothéqués.

- d) Les biens hypothéqués ne peuvent être utilisés pour la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, le stockage ou la disposition d'une matière dangereuse, d'une substance illégale ou de marijuana (légale ou non) ou dans le cadre de toute autre opération s'y rapportant, tel que le permettent les lois, règlements et ordonnances, sauf si l'emprunteur a d'abord informé le prêteur par écrit que l'emprunteur a l'intention d'agir ainsi et si l'emprunteur a reçu l'approbation écrite du prêteur.
- e) Le prêteur peut demander à l'emprunteur d'obtenir une vérification environnementale/évaluation environnementale de site convenant au prêteur, à sa seule discrétion, et portant sur la totalité ou toute partie des biens hypothéqués. Toutefois, le prêteur n'en a pas l'obligation. Si le prêteur le demande, l'emprunteur est responsable de tous les coûts associés à l'exécution d'une évaluation environnementale de site. Aucune évaluation environnementale de site ne libérera l'emprunteur de ses obligations aux termes du présent contrat. Le prêteur peut exiger autant d'évaluations environnementales de site qu'il juge nécessaires.
- f) Si des substances dangereuses ou illégales ou toute substance dont la quantité ou la concentration excède ce que permet la loi ou dépasse la concentration précisée dans les lois provinciales s'appliquant à l'utilisation particulière autorisée des biens hypothéqués, y compris, notamment, toute quantité ou concentration qui peut nuire à la valeur des biens hypothéqués ou à leur qualité marchande, se trouvent sur les lieux des biens hypothéqués, sans égard à leur provenance ou cause, l'emprunteur doit effectuer immédiatement tous les travaux nécessaires à l'enlèvement de ces matières dangereuses ou substances illégales des biens hypothéqués et à la réparation des dommages y étant causés. Les plans et propositions pour de tels travaux et réparations doivent être préparés en consultation avec le prêteur et doivent être approuvés d'avance par écrit par celui-ci. Une fois les travaux achevés, l'emprunteur doit remettre au prêteur la confirmation écrite que les travaux sont terminés. Cette confirmation doit être d'une forme convenant au prêteur. L'emprunteur est responsable de tous les coûts associés à ces travaux, y compris la remise d'une preuve que les travaux sont achevés.
- g) Si l'emprunteur omet de respecter une ou plusieurs de ses obligations aux termes du présent paragraphe 70, le prêteur pourra effectuer la totalité ou toute partie des travaux qu'il juge nécessaires. Toutefois, le prêteur n'en a pas l'obligation. L'emprunteur devra rembourser au prêteur tous les coûts associés à de telles démarches si le prêteur décide d'agir ainsi. Si l'emprunteur omet de procéder de cette manière, ces coûts seront ajoutés à la dette et porteront intérêt au taux d'intérêt.

h) Dans tous les cas, l'emprunteur protégera et indemnisera le prêteur à l'égard de l'ensemble des actions, réclamations, poursuites judiciaires, coûts ou autres demandes se rapportant à des substances dangereuses, substances illégales ou à toute substance dont la quantité ou la concentration excède ce que permet la loi ou dépasse la concentration précisée dans les lois provinciales qui s'appliquent à l'utilisation particulière autorisée dont les biens hypothéqués font l'objet, y compris, notamment, toute quantité ou concentration pouvant nuire à la valeur des biens hypothéqués ou à leur qualité marchande et qui se trouvent sur les lieux des biens hypothéqués ou constituent des substances illégales sur les lieux des biens hypothéqués, ou toute violation des obligations de l'emprunteur aux termes du présent paragraphe 70.

71. Inspection, essais et enquêtes concernant l'immeuble. L'emprunteur reconnaît que le prêteur a les droits suivants :

- a) Le prêteur ou ses mandataires peuvent pénétrer dans les biens hypothéqués, les examiner et y effectuer les essais environnementaux, évaluations de site, enquêtes ou études qu'ils jugent nécessaires. L'emprunteur est responsable des coûts de ces essais, évaluations, enquêtes ou études, y compris les intérêts au taux d'intérêt. L'emprunteur doit immédiatement payer de tels coûts au prêteur, y compris les intérêts.
- b) Si des paiements aux termes du présent contrat sont garantis par une assurance, l'assureur ou ses agents peuvent pénétrer dans les biens hypothéqués, les examiner et y effectuer les essais environnementaux, évaluations de site, enquêtes ou études qu'ils jugent nécessaires. L'emprunteur est responsable des coûts des essais, évaluations, enquêtes ou études, y compris les intérêts au taux d'intérêt. L'emprunteur doit immédiatement payer sur demande de tels coûts au prêteur, y compris les intérêts.
- c) Si le prêteur ou cet assureur fait valoir ses droits aux termes du présent paragraphe 71, le prêteur, l'assureur ou ses agents respectifs ne seront pas considérés avoir pris possession des biens hypothéqués, ni en assurer la gestion ou en avoir le contrôle.

72. Activités illégales. L'emprunteur atteste qu'aucune partie des biens hypothéqués n'est ni ne sera utilisée à une fin illégale, y compris en tant que maison de prostitution ou de jeu. L'emprunteur atteste également qu'aucune partie des biens hypothéqués n'est ni ne sera utilisée pour la culture, le traitement ou la fabrication de marijuana ou d'autres substances dangereuses, illégales ou réglementées.

FRAIS, COÛTS ET DÉPENSES

73. Frais de service. L'emprunteur s'engage à payer au prêteur, à l'échéance, les frais d'administration et de traitement alors en vigueur du prêteur pour tous les aspects du service et de l'administration du présent contrat, y compris, notamment, des frais ou une indemnité pour avoir :

- a) traité chaque demande d'arrêt de paiement et chaque arrangement pour la détention ou le traitement de paiements autrement qu'à sa date d'échéance par prélèvement automatique, ainsi que les paiements tardifs ou non versés, et avoir effectué le remplacement de chaque chèque ou autre effet de commerce qui n'est pas accepté lors de sa présentation aux fins de paiement, tout prélèvement automatique qui n'est pas honoré tel que prévu ou tout paiement sous une forme autre qu'un prélèvement automatique;
- b) préparé chaque relevé indiquant les opérations de prise en charge, les arriérés, les rétablissements, les opérations de quittance ou les autres relevés hypothécaires et chaque plan d'amortissement ou plan d'amortissement révisé, qui sont fournis à l'emprunteur, aux mandataires ou aux conseillers juridiques de l'emprunteur ou à toute autre personne intéressée;
- c) établi chaque prêt dans les systèmes de comptes de prêts du prêteur et périodiquement pour avoir traité, maintenu et mis à niveau des systèmes, pour l'obtention de licences de logiciels, la gestion de documents et le stockage et la conservation des données, de même que pour le service à la clientèle s'y rapportant;
- d) traité chaque demande d'obtention du consentement du prêteur à l'approbation d'une location des biens hypothéqués ou à la prise en charge, au transfert ou à la cession du présent contrat et des hypothèques ainsi créées ou encore l'approbation ou le consentement du prêteur relativement à toute autre question exigée aux termes du présent contrat, que cette approbation ou ce consentement soit fourni ou non ou que l'affaire soit réalisée ou non;
- e) traité chaque changement de fréquence de paiement, chaque changement de date de paiement, un paiement sauté (si le prêteur le permet), ainsi que chaque prolongation, renouvellement, conversion, restructuration ou autre modification du contrat, des conventions ou des montants garantis par les hypothèques créés aux termes de ce contrat, qu'ils soient effectués ou non;
- f) pris en considération une demande de report et fait les démarches pour la réalisation des documents relatifs à une demande de report;

- g) vérifié l'état de toute assurance, administré les annulations d'assurance, payé les primes d'assurance, traité les demandes de règlement et s'être autrement occupé de toutes situations résultant d'une non-conformité avec les exigences relatives aux assurances dans le cadre du présent contrat;
- h) remis une copie ou un double des documents du dossier du prêteur ou plan d'amortissement, un historique des paiements, un historique du compte pour les impôts, une vérification d'audit et d'autres services d'ordre administratif, y compris les frais d'extraction, de reproduction, de transmission et les autres frais;
- i) fait le suivi de l'acquittement des impôts et administré les paiements de ceux-ci;
- j) administré le compte pour la perception et le paiement des impôts;
- k) procédé à l'inscription d'une réquisition d'inscription d'hypothèque ou avoir transmis ou reçu tout avis ou renseignement ou toute demande concernant les modalités ou la reconnaissance d'une sûreté et avoir effectué toutes les recherches que nécessitent ces démarches;
- l) inscrit par voie électronique ou autrement, ou avoir signé et remis toute quittance ou cession concernant les hypothèques créées aux termes du présent contrat (sauf en ce qui a trait à une quittance ou à une cession pouvant avoir été préparée par l'emprunteur ou par une autre personne pour le compte de celui-ci);
- m) réinvesti le capital du prêt dans l'éventualité où le prêt est intégralement remboursé avant la date d'échéance; ou
- n) traité en général toute question relevant de l'administration du présent contrat, des conventions et des biens hypothéqués, y compris s'être rassuré du respect, du traitement ou de l'exécution des obligations contenues dans le présent contrat ou les conventions et y compris, notamment, tout ce qui se rapporte à la préparation et à l'administration de poursuites judiciaires et de procédures de mise à exécution, aux impôts, aux frais de copropriété et aux questions liées à l'assurance, aux réparations et aux travaux de construction, aux questions environnementales, aux baux et aux autres charges, ainsi qu'à la gestion ou à la vente des biens hypothéqués.

Le prêteur peut ajouter ses honoraires à la dette garantie par les hypothèques créées aux termes du présent contrat et il exigera de l'emprunteur des intérêts sur de tels honoraires au taux d'intérêt, à compter de la date à laquelle les honoraires sont engagés. Les frais d'administration et de traitement du prêteur seront les montants établis, communiqués et

généralement appliqués à l'occasion par le prêteur et pourront être vérifiés sur demande adressée à celui-ci. Le prêteur a le droit de modifier les honoraires qu'il exige habituellement aux emprunteurs de temps à autre.

74. Coûts. L'emprunteur s'engage à payer au prêteur, sur demande, tous les montants que ce dernier dépense et les coûts qu'il engage de quelque manière que ce soit relativement au présent contrat, y compris, notamment, les dépenses et les frais juridiques concernant :

- a) l'octroi du prêt garanti par le présent contrat et chaque modification, prolongation ou renouvellement de celui-ci, y compris la préparation, la signature et l'inscription de ce contrat et des autres sûretés, actes et documents;
- b) la perception des paiements au titre des hypothèques stipulées aux présentes, de même que la mise à exécution et la réalisation de ces hypothèques;
- c) la défense ou toute autre démarche accomplie à l'égard d'une action ou d'une poursuite dans le cadre de laquelle le prêteur est mis en cause ou visé par suite du présent contrat, notamment en ce qui a trait à toute hypothèque légale de la construction ou question semblable, à une vente, à un rachat, à une évaluation ou encore à l'égard de toute autre action ou poursuite intentée par un autre titulaire d'une sûreté ou en lien avec un certificat d'affaire en instance ou une autre question relative au titre;
- d) l'exécution ou le respect de toute tranche de la dette, y compris, notamment, les dépenses et les frais juridiques se rapportant à l'assurance, à la copropriété, aux travaux de réparation et de construction, aux baux, aux impôts, aux charges prioritaires et aux questions environnementales.

Tous les frais juridiques engagés par le prêteur pour faire valoir les modalités du présent contrat et des conventions et en obtenir l'exécution et(ou) en raison de procédures de tiers de quelque nature que ce soit visant les biens hypothéqués seront intégralement payés par l'emprunteur (y compris les frais juridiques découlant des actions en justice entreprises aux fins d'une indemnisation intégrale ou en fonction de la relation avocat-client).

75. Intérêt sur les frais et coûts et garantie connexe. Tous les frais et coûts et toutes les indemnités et les dépenses précités sont garantis par le présent contrat, portent intérêt au taux d'intérêt à compter de la date où ils sont engagés ou calculés par le prêteur et sont payables par l'emprunteur immédiatement sur demande.

GÉNÉRALITÉS

76. Garantie de maison neuve. Si les biens hypothéqués comprennent une maison neuve ou de construction récente, l'emprunteur s'engage à respecter toutes les exigences lui permettant d'obtenir et de maintenir la garantie offerte par tout programme de garantie de maison neuve applicable dans la province de Québec. L'emprunteur s'engage à fournir au prêteur des exemplaires du certificat de garantie de maison neuve et du certificat de possession ou d'autres certificats applicables. L'emprunteur hypothèque par les présentes en faveur du prêteur son droit sur tout produit qu'il peut recevoir aux termes de cette garantie et accorde au prêteur le droit de se prévaloir de tous les avantages découlant de cette garantie. L'emprunteur accepte de rembourser au prêteur tous les coûts que le prêteur a engagés pour se conformer aux exigences du programme de garantie ou pour faire valoir les droits de l'emprunteur au nom de celui-ci lorsque l'emprunteur omet de s'y conformer ou de les faire valoir.

77. Expropriation. Si l'immeuble tout entier de l'emprunteur est exproprié, la dette deviendra immédiatement due et exigible, en même temps que les intérêts perdus, y compris l'ensemble des frais de paiement par anticipation. Si seule une partie de l'immeuble est expropriée, tout montant accordé à l'emprunteur pour l'expropriation partielle sera payé au prêteur, et le prêteur affectera cette somme en réduction de la dette. Si, de l'avis du prêteur, le reste de l'immeuble ne constitue pas une garantie adéquate du montant de la dette, la dette, ou toute partie de la dette que le prêteur peut déterminer, à sa seule discrétion, deviendra alors immédiatement due et payable, en même temps que les intérêts perdus, y compris l'ensemble des frais de paiement par anticipation.

78. Renseignements sur le conjoint. L'emprunteur certifie au prêteur que tous les renseignements que l'emprunteur a donnés au prêteur au sujet de l'état matrimonial de l'emprunteur et des biens hypothéqués dans sa demande de prêt sont véridiques et exacts au regard des lois régissant les droits de propriété des conjoints dans la province de Québec. En cas de changement de la qualification des biens hypothéqués en tant que propriété visée par les droits des époux en vertu des lois régissant les droits des époux sur les biens, l'emprunteur s'engage à nous en aviser immédiatement par écrit.

79. Retenues d'impôts. L'emprunteur reconnaît que le prêteur doit recevoir des versements d'intérêts libres et quittes de toute retenue d'impôts. Si l'emprunteur est ou devient un non-résident du Canada aux fins des impôts sur le revenu, le pays où il réside pourrait lui imposer une retenue d'impôts sur la tranche des intérêts des paiements effectués au prêteur par l'emprunteur. L'emprunteur a la responsabilité d'effectuer toutes les retenues d'impôts et de fournir au prêteur les relevés émis par les autorités fiscales étrangères attestant le paiement des retenues d'impôts par l'emprunteur. Si l'emprunteur ne paie pas les montants au titre des retenues

d'impôts, sur demande, et que les autorités fiscales étrangères les font payer par le prêteur, l'emprunteur promet de payer au prêteur ces montants au titre des retenues d'impôts, sur demande. Le montant sera ajouté à la dette et portera intérêt au taux d'intérêt jusqu'à ce qu'il soit payé.

80. Aucune obligation de consentir des avances aux termes du contrat. Le prêteur peut, pour quelque motif que ce soit, décider de ne pas avancer à l'emprunteur la totalité ou toute partie du prêt, malgré le fait que l'emprunteur puisse se fonder sur le prêt, même si l'emprunteur a signé le contrat, si les hypothèques ont été inscrites ou si le prêteur a déjà décaissé une partie du prêt. En pareil cas, l'emprunteur paiera au prêteur, immédiatement sur demande, la totalité des coûts et dépenses engagés par le prêteur, y compris les frais juridiques pour la recherche de titre à l'égard des biens hypothéqués et pour l'inscription des hypothèques créées aux termes du présent contrat.

81. Levée des hypothèques grevant les biens hypothéqués. L'emprunteur reconnaît que le prêteur peut, à sa discrétion et à tout moment, accorder une libération au titre d'une ou de plusieurs parties des biens hypothéqués ou de toute autre sûreté ou tout autre cautionnement visant la totalité ou une partie de la dette, moyennant une contrepartie suffisante ou sans contrepartie, sans engager sa responsabilité envers l'emprunteur, ni libérer quelque autre partie des biens hypothéqués ou toute personne du présent contrat ou de l'un quelconque des engagements et sans assumer quelque responsabilité envers l'emprunteur au titre de la valeur de ces biens hypothéqués, sûretés ou cautionnements libérés, ou au titre de toute autre somme, à l'exception des sommes réellement reçues par le prêteur.

82. Certaines actions que le prêteur peut accomplir. L'emprunteur reconnaît que le prêteur a les droits suivants :

- a) Le prêteur peut, s'il le juge souhaitable, payer toutes les charges, priorités, réclamations ou hypothèques de rang prioritaire par rapport aux hypothèques créées aux termes du présent contrat.
- b) Si l'emprunteur est un locataire de l'immeuble, le prêteur peut remédier à tous les cas de défaut existants relativement au bail de l'emprunteur, et l'emprunteur doit immédiatement rembourser au prêteur tous les paiements effectués par le prêteur et toutes les dépenses que celui-ci a engagées pour y remédier. Si l'emprunteur refuse ou omet de renouveler son bail pendant qu'il a le droit de le faire, le prêteur peut en effectuer le renouvellement. Chaque renouvellement sera assujéti au présent contrat.
- c) Si l'emprunteur ne respecte pas une ou plusieurs des obligations qui lui incombent aux termes du présent contrat, le prêteur peut respecter ces obligations, sans y être tenu. En pareil cas,

l'emprunteur doit immédiatement rembourser au prêteur tous les paiements effectués et les coûts engagés par le prêteur à ce titre.

- d) Tous les paiements effectués par le prêteur aux termes du présent contrat seront ajoutés au prêt. Le prêteur imposera à l'emprunteur des intérêts à l'égard de ces paiements au taux d'intérêt courant à compter de la date à laquelle le prêteur effectue ces paiements.
- e) Si le prêteur n'a pas reçu un avis et un rapport définitifs d'un avocat à l'égard du titre dans les soixante (60) jours de la dernière avance de fonds aux termes du présent contrat, le prêteur aura le droit de mandater un autre avocat de son choix pour produire un avis et un rapport définitifs à l'égard du titre. L'emprunteur sera responsable de tous les coûts associés à cette démarche.

83. Retard et purge des biens hypothéqués et quittance à leur égard. Le prêteur peut retarder la mise à exécution de l'un de ses droits aux termes du présent contrat ou de la dette, sans que cela n'ait pour effet d'éteindre ces droits, ni de leur porter atteinte. Le prêteur peut renoncer à un manquement relatif à la dette ou aux termes de quelque sûreté ou convention connexe sans perdre les droits dont il peut se prévaloir quant à tout autre manquement relatif à la dette.

84. Les hypothèques ne remplacent pas un autre cautionnement. L'emprunteur reconnaît que les hypothèques créées aux termes du présent contrat n'opèrent pas la confusion, la réduction, ni l'acquittement d'une dette due au prêteur ou d'un cautionnement, billet, acte ou d'une autre sûreté que le prêteur détient maintenant ou détiendra par la suite, de la part de l'emprunteur ou d'une ou de plusieurs autres parties, et les hypothèques créées aux termes du présent contrat ne sauraient avoir d'incidence sur une sûreté pouvant être détenue maintenant ou par la suite par le prêteur au regard de la totalité ou d'une partie de la dette et des autres montants garantis de temps à autre par les hypothèques, ni sur la responsabilité d'une autre personne relativement à l'un de ces cautionnements, billets, actes ou autres sûretés ou contrats, ou par suite du renouvellement de ceux-ci, qui sont détenus par le prêteur à l'égard ou au titre de la dette et des autres montants garantis de temps à autre par la totalité ou une partie des hypothèques créées aux termes du présent contrat, et les recours du prêteur ne sauraient non plus être touchés de quelque manière.

85. Titrisation. Le prêteur peut, à son gré et sans restriction, consentement ni avis à l'emprunteur (ce qui inclut, pour plus de précision, toute caution ou tout conjoint ayant signé le contrat), vendre, céder, consortialiser, titriser ou grever le présent contrat et les hypothèques créées aux termes de ce contrat à un ou plusieurs tiers, y compris à un assureur hypothécaire, sans en aviser l'emprunteur. Si le prêteur procède ainsi, l'emprunteur accepte que les hypothèques créées dans le cadre du contrat continuent de garantir tous les montants dus aux termes du contrat. Une fois

vendus ou cédés, le contrat et les hypothèques créées aux termes de celui-ci peuvent être rachetés par le prêteur, qu'il soit en défaut ou non.

86. Protection des renseignements personnels. Dans le cadre du traitement, de l'approbation, du financement, du service et de l'administration de la totalité ou de toute partie de la dette ou de quelque assurance, vente, titrisation, cession ou financement s'y rapportant, ou de tout intérêt à cet égard, le prêteur, un assureur hypothécaire ou toute personne ayant un intérêt ou envisageant l'acquisition d'un intérêt dans la totalité ou toute partie de la dette et(ou) du contrat ou des hypothèques créées aux termes de ce contrat de temps à autre (y compris leurs mandataires, conseillers, agents, avocats, comptables, consultants, évaluateurs, sources de vérification du crédit, agences de notation du crédit, et toute partie mandatée pour assurer le service du contrat), ou toute partie de la dette, y compris tout prêt (les « **personnes ayant accès à l'information** »), peuvent, tel qu'ils le déterminent à leur seule discrétion, toujours sous réserve des lois sur la protection des renseignements personnels et en conformité avec celles-ci, recueillir, utiliser, divulguer, communiquer, céder et mémoriser l'information et le matériel (y compris l'information personnelle confidentielle) transmis par l'emprunteur, une caution ou le conjoint de l'emprunteur ou qui ont été obtenus par la personne concernée ayant accès à l'information ou pour son compte à l'égard de la dette, de l'emprunteur, d'une caution ou des biens hypothéqués, sans aucun autre avis à l'intention de l'emprunteur, du conjoint de l'emprunteur ou d'une caution.

87. Exclusion d'engagements prévus par la loi. Si les dispositions contenues dans le présent contrat sont incompatibles avec les engagements qui sont implicites dans le *Code civil du Québec* ou y sont intégrés, ou entrent en conflit avec ces engagements, les dispositions de ce contrat auront préséance sur celles du *Code civil du Québec* ou y dérogeront dans la mesure de cette incompatibilité ou de ce conflit, à condition qu'elles n'intéressent pas l'ordre public au sens du *Code civil du Québec*.

88. Loi nationale sur l'habitation. Si le présent contrat constitue un prêt assuré par la SCHL en tant qu'assureur hypothécaire, il intervient en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*.

89. Jugements. Si le prêteur obtient un jugement de la cour contre l'emprunteur relativement à l'omission de ce dernier de payer la totalité ou une partie de la dette ou d'exécuter l'une de ses obligations au titre de la dette, le jugement n'occasionnera pas la confusion d'une partie quelconque de la dette par suite de ce jugement, ni n'entraînera l'extinction des autres droits du prêteur de faire valoir le présent contrat et la dette. Le prêteur demeurera autorisé à recevoir les intérêts sur le prêt et les intérêts sur l'autre dette au taux d'intérêt applicable, lequel sera calculé et payable de la manière convenue, et suivant ce que prévoit le jugement.

90. Interprétation, rubriques et régime juridique. Les rubriques ne font pas partie intégrante du présent document et n'ont été insérées qu'afin d'en faciliter la consultation. Le présent contrat doit être interprété, mis à exécution et régi conformément aux lois de la province de Québec. Si une disposition du présent contrat s'avérait interdite ou invalide en vertu des lois applicables, cette disposition n'invalidera pas les autres dispositions du présent contrat. Aucune disposition du présent contrat n'oblige l'emprunteur à payer des intérêts d'un montant supérieur à celui permis par les lois applicables, ni le prêteur à accepter de tels intérêts.

91. Obligations indivisibles. Les obligations de l'emprunteur sont indivisibles. Chaque personne désignée à titre d'emprunteur, de cessionnaire de l'emprunteur, de son remplaçant et chacun de leurs héritiers sont obligés d'exécuter entièrement les obligations de l'emprunteur, étant entendu que le prêteur est habilité à contraindre ceux-ci à les exécuter.

92. Signatures conjointes. Lorsque plusieurs personnes sont désignées comme étant l'emprunteur aux termes du présent contrat, ou encore si une ou plusieurs personnes agissent à titre de cautions ou prennent en charge les obligations de l'emprunteur ou en deviennent autrement responsables, leurs obligations envers le prêteur sont solidaires.

93. Élection de domicile. Une signification, un avis ou une demande s'adressant à l'emprunteur doit être effectué, donné ou signifié à celui-ci à sa résidence ou à son domicile. Toutefois, si le prêteur ne peut trouver l'emprunteur à sa résidence ou à son domicile, l'emprunteur élit domicile, aux fins du présent contrat, au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où sont situés les biens hypothéqués, soit l'endroit où pourra être effectué, donné ou présenté à l'emprunteur cette signification, cet avis ou cette demande.

94. Engagements de parfaire. L'emprunteur signera et remettra tout document ou toute entente supplémentaire et les autres engagements de parfaire que le prêteur peut raisonnablement exiger pour donner effet au présent contrat.

CAUTIONNEMENT

95. Cautionnement. Chaque personne qui signe ou conclut le présent contrat à titre de caution convient de ce qui suit en contrepartie de l'octroi du prêt à l'emprunteur par le prêteur :

- a) la caution, de concert avec l'emprunteur, agissant à titre de débiteur principal et non de caution, versera ou fera verser en bonne et due forme toute la dette aux jours, aux moments et de la manière prévus pour leur paiement;

- b) la caution garantit inconditionnellement qu'elle acquittera et libérera intégralement toute la dette aux moments et de la manière prévus dans le présent contrat;
- c) la caution indemniserà le prêteur et le dégagera de toute responsabilité relativement à l'ensemble des pertes, des dommages, des coûts et des dépenses que le prêteur peut subir ou engager ou encore desquels il peut devenir responsable par suite :
 - i) du défaut, pour quelque raison que ce soit, par l'emprunteur, de payer la dette ou d'accomplir et d'exécuter toute autre mesure, question ou chose exigée par les dispositions du présent contrat; ou
 - ii) d'un geste commis ou d'une action ou procédure intentée par le prêteur au titre du recouvrement de la dette par l'emprunteur ou afin d'obtenir l'exécution, par l'emprunteur ou toute autre personne responsable aux termes du présent contrat, de quelque mesure, question ou chose exigée par les dispositions du présent contrat;
- d) le prêteur n'est pas tenu de poursuivre l'emprunteur ou quiconque assumant une responsabilité aux termes du présent contrat, ni de mettre à exécution ou d'épuiser une sûreté avant de faire valoir les obligations de la caution indiquées dans le présent paragraphe, et l'exécution de ces obligations peut prendre place avant ou après l'exécution des obligations au titre de la dette ou se dérouler en parallèle avec cette exécution ou l'exécution de toute sûreté relativement à cette dette;
- e) le prêteur peut, sans être tenu d'aviser la caution ni d'obtenir son consentement ou son autorisation, accorder des prolongations du délai fixé pour les paiements, effectuer des renouvellements, augmenter, changer et modifier le taux d'intérêt, le taux d'intérêt payable aux termes du compte-carte de crédit, le cas échéant, le prêt et les autres modalités du présent contrat et de la dette, donner quittance de la totalité ou d'une partie des biens hypothéqués ou de toute autre sûreté relative au présent contrat, composer de toute autre façon qu'il juge nécessaire avec l'emprunteur, la dette, les biens hypothéqués ou toute autre sûreté sans que cela n'ait pour résultat de décharger les responsabilités de la caution ni de les amoindrir;
- f) la caution convient d'être liée par les modalités du présent contrat qui ont fait l'objet d'une reconduction ou d'une modification par le prêteur et l'emprunteur, et chaque renvoi au présent contrat dans le présent paragraphe portant sur la caution s'entend du contrat ainsi reconduit et modifié de temps à autre, indépendamment du fait que ce renouvellement ou cette modification ait été porté ou non à la connaissance de la caution ou ait été effectué avec ou sans son consentement ou son autorisation;

- g) si le prêteur tarde à faire valoir l'un quelconque de ses droits ou néglige de le faire, s'il perd un droit par opération de la loi, si un bien affecté en garantie est perdu ou détruit, si le présent contrat ou toute autre sûreté détenue au titre de la dette, ou si un document attestant toute partie de la dette se révèlent invalides ou inopposables en totalité ou en partie, cela ne saurait amoindrir de quelque manière que ce soit la responsabilité de la caution, ni l'en décharger;
- h) la caution a lu le présent contrat, est bien au courant de ses modalités, plus particulièrement des modalités du présent cautionnement, et les accepte;
- i) s'il y a plusieurs cautions, chaque caution assume une responsabilité solidaire avec les autres cautions et l'emprunteur aux termes de ce cautionnement;
- j) le prêteur peut signifier un avis à la caution et tout avis à la caution sera réputé reçu suivant les modalités du présent contrat qui s'appliquent aux avis remis à l'emprunteur;
- k) la caution renonce au bénéfice de division et de discussion;
- l) en outre, la caution et le prêteur reconnaissent et acceptent que les obligations de la caution ne constituent pas un cautionnement lié aux responsabilités spécifiques de cette dernière envers l'emprunteur, mais constituent plutôt une contrepartie en échange du crédit et au titre de la capacité de la caution d'acquitter ou de faire acquitter la dette, soit, à cet égard, une contrepartie d'importance en l'absence de laquelle le prêteur n'aurait pas conclu le présent contrat.

EXPLICATIONS DU NOTAIRE

96. Le prêteur et l'emprunteur, ainsi que la caution et toute autre partie au présent contrat déclarent avoir reçu de leur conseiller juridique des explications adéquates et suffisantes sur la nature et l'étendue des modalités du présent contrat et des obligations qui en découlent pour les parties.

DÉCLARATION DE L'ÉTAT MATRIMONIAL

97. ●

INTERVENTION DU CONJOINT

98. ● , conjoint de l'emprunteur, domicilié et résidant au ● , intervient dans le présent contrat et déclare :

98.1 qu'il/elle a pris connaissance du présent contrat et y consent;

- 98.2** que la déclaration d'état matrimonial effectuée par l'emprunteur est exacte;
- 98.3** que, même si une déclaration de résidence familiale a été précédemment ou sera ultérieurement inscrite contre l'immeuble, ses droits sont subordonnés à ceux du prêteur, et le prêteur peut exercer ses droits et recours, libres de tous les droits du conjoint intervenant; et
- 98.4** que si un droit d'usage ou de propriété des biens hypothéqués est accordé en sa faveur, il sera solidairement responsable de l'ensemble de la dette, sans les bénéfices de division ou de discussion.

DONT ACTE

FAIT ET PASSÉ à ● , province de Québec, à la date indiquée en premier lieu, sous le numéro _____ (_____) des minutes du notaire soussigné.

ET APRÈS que les parties aient déclaré avoir pris connaissance des présentes et avoir dispensé ledit notaire d'en donner ou d'en faire donner lecture, les parties ont signé avec ledit notaire et en présence de celui-ci.

**SOCIÉTÉ DE FIDUCIE
COMPUTERSHARE DU CANADA**

Par _____

[EMPRUNTEUR]

Par _____

[CAUTION]

Par _____
● , notaire