

Numéro SCHL :
Numéro GFC :
Numéro Canada Guaranty :

L'AN DEUX MILLE [X]

Le [x]

DEVANT M^e[x] notaire à [x], province de Québec

ONT COMPARU :

LA COMPAGNIE DE FIDUCIE DU GROUPE INVESTORS LTÉE /INVESTORS GROUP TRUST COMPANY LTD., une société régie par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (L.C. 1991, c. 45), ayant son siège social au 447 avenue Portage, en la ville de Winnipeg, province du Manitoba, R3B 3H5, agissant aux présentes et représentée par _____ son/sa représentant(e) dûment autorisé(e), tel qu'il/elle le déclare;

Avis d'adresse : 6 000 121

ci-après appelé « le Prêteur »

ET :

ci-après appelé « l'Emprunteur »

QUI ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

3. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Afin de garantir le paiement de l'intérêt précité sur le Montant du prêt, de l'intérêt sur l'intérêt et des frais accessoires au Prêt, tels que les charges foncières, les primes d'assurances, les frais et les honoraires judiciaires, extrajudiciaires ou notariaux, ou toute autre somme pouvant être dépensée par le Prêteur relativement au Prêt (y compris toute somme payée pour obtenir quittance et radiation de charges sur l'Immeuble, pour achever, réparer ou garder l'Immeuble en bon état, ou pour conserver les hypothèques établies aux présentes) et afin de garantir l'exécution de toutes les conditions et stipulations des présents Documents de prêt, l'Emprunteur hypothèque spécifiquement les Biens hypothéqués, en faveur du Prêteur, pour une somme additionnelle équivalente à TRENTE pour cent (30 %) du Montant de l'hypothèque.

4. ASSURANCES ET HYPOTHÈQUE DES INDEMNITÉS

L'Emprunteur s'engage à assurer et à tenir assuré l'Immeuble contre la perte par incendie pour sa pleine valeur assurable (et dans tous les cas pour un montant non inférieur au Montant de l'hypothèque et à celui de toute créance de rang antérieur) et à obtenir une assurance couvrant les pertes de loyers tirés de l'Immeuble pour un montant équivalent à cent pour cent (100 %) de ces pertes, pour une période minimale d'une année, au moyen d'un ou de plusieurs contrats contenant une clause hypothécaire approuvée par le Prêteur, sans clause de coassurance, établis par un ou plusieurs assureurs approuvés par le Prêteur. Chaque police d'assurance devra stipuler que les indemnités d'assurance seront payables au Prêteur.

L'Emprunteur doit remettre au Prêteur une copie du contrat d'assurance avant le déboursement du Montant du prêt et, au moins quinze (15) jours avant son expiration, donner au Prêteur la preuve de son renouvellement ou de son remplacement par un ou plusieurs nouveaux contrats établis pour un montant identique, par un ou plusieurs assureurs approuvés par le Prêteur.

L'Emprunteur doit également fournir au Prêteur les reçus constatant le paiement de la prime d'assurance au moins quinze (15) jours avant l'échéance de celle-ci. Si l'Emprunteur ne remplit pas l'une quelconque de ces obligations, le Prêteur peut renouveler ou établir de tels contrats d'assurance et l'Emprunteur s'engage à lui payer, sur demande, toute somme dépensée à ces fins ainsi que l'intérêt sur cette somme, au taux prescrit dans les Documents de prêt, à compter de la date du paiement dudit contrat d'assurance par le Prêteur jusqu'à la date du remboursement par l'Emprunteur.

Ce dernier s'engage en outre à assurer l'Immeuble contre tout autre sinistre ou événement fortuit si le Prêteur l'exige. L'Emprunteur doit informer le Prêteur sans tarder de tout sinistre ou dommage causé par le feu ou autrement et il ne peut procéder à aucune reconstruction ou réparation de l'Immeuble sans le consentement du Prêteur. Dans le cas où ce consentement est accordé, l'Emprunteur doit remettre l'Immeuble endommagé ou détruit en aussi bon état qu'avant la perte ou les dommages, sans tenir compte de la suffisance ou de

l'insuffisance de toute indemnité payée au Prêteur aux termes de l'assurance ou autrement perçue.

Comme garantie additionnelle de l'exécution de toutes les obligations découlant des Documents de prêt, l'Emprunteur hypothèque les indemnités d'assurance ci-dessus prévues, en faveur du Prêteur, pour une somme égale au Montant de l'hypothèque.

Les indemnités d'assurance devront être versées directement au Prêteur, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû. Elles pourront, à la discrétion du Prêteur, être affectées en tout ou en partie aux fins suivantes :

- a) la réparation ou la reconstruction de l'Immeuble;
- b) le remboursement du Montant du prêt, qu'il soit ou non exigible, et de toute autre somme due au Prêteur aux termes des présentes. Cependant, ni l'encaissement, ni l'affectation de ces indemnités par le Prêteur ne réduisent ni ne modifient d'aucune manière les hypothèques accordées au Prêteur, sauf dans la mesure où le Prêteur signe une quittance à cet égard.

5. HYPOTHÈQUE SUR LES LOYERS

Comme garantie additionnelle du remboursement du Montant du prêt, l'Emprunteur hypothèque en faveur du Prêteur, pour une somme égale au Montant de l'hypothèque, tous les loyers, actuels et futurs, provenant de l'Immeuble (toute somme payable en raison de l'occupation de l'Immeuble étant incluse dans le terme « loyers »).

Malgré ce qui précède, l'Emprunteur est autorisé à percevoir les loyers tant que le Prêteur ne lui aura pas retiré cette autorisation et fait connaître aux locataires sa décision de les percevoir lui-même. Dès réception d'un avis du Prêteur, les locataires devront par la suite payer tous les loyers au Prêteur ou à son représentant. L'Emprunteur devra remettre immédiatement au Prêteur tous les loyers qu'il aurait reçus après cet avis.

L'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur, sur demande, une copie de tous les baux et de toute offre de location affectant l'Immeuble. Il s'engage à ne percevoir aucun loyer par anticipation et à ne consentir aucune autre hypothèque sur les loyers sans le consentement du Prêteur.

Le Prêteur peut donner des reçus valables pour tous les loyers encaissés par lui, mais il n'est responsable d'aucun dommage ni d'aucune perte résultant de leur non-perception. Il pourra signer ou renouveler les baux, au nom de l'Emprunteur, aux conditions qu'il jugera convenables et exercer tous recours découlant de ceux-ci. Il n'aura toutefois aucune obligation d'informer l'Emprunteur de toute irrégularité dans le paiement des loyers. Le Prêteur peut déduire de tous les loyers perçus le pourcentage qu'il retient habituellement pour leur perception; il doit garder en fiducie le solde de ces loyers et il pourra, à sa discrétion, en affecter le montant à l'une ou l'autre des fins ci-après prévues. L'Emprunteur accepte et ratifie dès maintenant, comme équivalant à une reddition de compte, les états que le Prêteur fournira au sujet des montants perçus et de leur emploi.

Les loyers pourront, à la discrétion du Prêteur, être affectés en tout ou en partie aux fins suivantes :

- a) l'entretien et l'exploitation de l'Immeuble y compris les frais habituels du Prêteur pour ces services; et
- b) le remboursement du Montant du prêt, qu'il soit ou non exigible, et de toute autre somme due au Prêteur aux termes des présentes. Cependant, ni la perception ni l'affectation de ces loyers par le Prêteur ne réduisent ni ne modifient d'aucune manière les hypothèques accordées au Prêteur en vertu des présentes, sauf dans la mesure où le Prêteur signe une quittance à cet égard.

6. PRÊT ADDITIONNEL

L'Hypothèque et toutes les autres garanties prévues dans les Documents de prêt ne sont pas éteintes par le remboursement total ou partiel du Montant du prêt, à moins et jusqu'à ce que l'Hypothèque soit quittancée, libérée ou que mainlevée soit donnée par l'inscription du document approprié au registre foncier.

Plus précisément, l'Acte d'hypothèque fait partie intégrante des Documents de prêt de tout prêt additionnel contracté par l'Emprunteur auprès du Prêteur, et l'Emprunteur s'engage à offrir les Biens hypothéqués en garantie de tout prêt additionnel.

7. OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur s'engage :

- a) **charges foncières** : à payer, à l'échéance et sans subrogation, toutes les taxes et impositions fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, ainsi que toute revendication pouvant créer une hypothèque légale, une priorité ou un autre droit sur les Biens hypothéqués et à présenter au Prêteur les reçus témoignant de leur paiement, dans les trente (30) jours suivant leur échéance;
- b) **frais (création et extinction des garanties)** : à payer tous les frais et honoraires relatifs au Prêt et aux garanties du Prêteur, y compris, mais sans limitation, les frais juridiques et notariaux, les frais de publication des hypothèques et de l'avis d'adresse du Prêteur, les frais de quittance et de mainlevée, ainsi que les frais d'évaluation et d'inspection. L'Emprunteur autorise le Prêteur à payer ces frais à même le produit du Prêt;
- c) **frais (exécution des garanties)** : à payer au Prêteur, sur demande, avec intérêt au même taux que celui fixé dans les Documents de prêt, à compter de son déboursement, toute somme que le Prêteur verse ou est appelé à verser pour obtenir l'exécution de l'une quelconque des obligations de l'Emprunteur dans les Documents de prêt, pour protéger ou réaliser la garantie créée dans les Documents de prêt ou pour remédier à un défaut de l'Emprunteur, y compris mais sans limitation, les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires et les frais de signification et d'inscription de tout avis prescrit par la loi ou par les Documents de prêt;
- d) **services publics** : à payer, au plus tard quarante-cinq (45) jours après leur expédition, tous comptes d'électricité, de gaz naturel et de services publics qui peuvent lui être transmis relativement à l'Immeuble. À cet égard, les fournisseurs d'électricité, de gaz et d'autres services sont autorisés à divulguer au Prêteur les sommes qui leur sont dues par l'Emprunteur;

- e) **accès à l'Immeuble** : à permettre le Prêteur, suivant un délai raisonnable, d'examiner, d'inspecter ou d'évaluer l'Immeuble, y permettre l'accès à l'Immeuble par le Prêteur, ses employés, assureurs et agents, et fournir sans frais au Prêteur tout l'information que celui-ci peut raisonnablement demander en lien avec l'Immeuble ou la condition financière de l'Emprunteur, ou pour les fins de déterminer si l'Emprunteur respecte ses obligations envers le Prêteur.
- f) **conservation de l'Immeuble** : à conserver l'Immeuble en bon état pendant la durée du Prêt. Le Prêteur ou son assureur (ou leurs agents respectifs) peut, en tout temps, avant et après le défaut, et dans tout but jugé nécessaire par le Prêteur ou son assureur, pénétrer sur la propriété visée pour inspecter le terrain et les immeubles qui s'y trouvent. Sans limiter le caractère général de ce qui précède, le Prêteur ou son assureur (ou leurs agents respectifs) peut pénétrer sur la propriété en question pour y effectuer des tests environnementaux, une évaluation des lieux, une inspection ou une étude jugés nécessaires par le Prêteur ou son assureur, et le coût raisonnable de ces tests, évaluations, inspections ou études, selon le cas, avec intérêt payable au même taux que le Montant du prêt conformément aux Documents de prêt, sera payé par l'Emprunteur immédiatement. L'exercice des droits énumérés ci-dessus ne signifie aucunement que le Prêteur, son assureur ou leurs agents respectifs sont en situation de possession, de gestion ni de responsabilité à l'égard des terrains et immeubles en question;
- g) **conformité aux lois** : à s'assurer qu'en tout temps, l'Immeuble et les activités qui y sont exercées sont conformes à toutes les lois et tous les règlements en vigueur; à fournir au Prêteur, sur demande, une copie de tout document démontrant cette conformité et, dès réception, une copie de tout avis ou toute procédure alléguant le contraire. De plus, si le prêt est assuré par la SCHL, la propriété devra être en conformité avec la *LOI NATIONALE SUR L'HABITATION*;
- h) **travaux sur l'Immeuble** : à n'effectuer aucune construction ou rénovation sur l'Immeuble ni en changer la destination sans le consentement du Prêteur; à divulguer au Prêteur l'identité de toute personne susceptible de détenir une hypothèque légale en raison de travaux de construction ou de rénovation; à fournir au Prêteur tout document exigé par ce dernier pour démontrer les travaux de construction ou de rénovation effectués ou à effectuer et le détail des sommes payées et à payer relativement à ceux-ci;
- i) **revenus des Biens hypothéqués** : à tenir une comptabilité détaillée des revenus et dépenses des Biens hypothéqués, à permettre au Prêteur d'en prendre connaissance de temps à autre et à lui fournir une copie de tout document s'y rapportant;
- j) **impôt ou taxe sur le Prêt** : à payer au Prêteur, sur demande, une somme égale au montant de tout impôt ou de toute autre taxe que le Prêteur pourrait payer sur le capital ou l'intérêt du Prêt, avec intérêt payable au même taux que le Montant du prêt conformément aux Documents de prêt, à compter de la date du paiement ou de la date à laquelle le Prêteur en est devenu responsable jusqu'à la date du remboursement par l'Emprunteur;
- k) **changement d'adresse** : à aviser le Prêteur par écrit de tout changement du lieu de son domicile habituel dans les trente (30) jours qui suivent ce changement;

- l) **changement d'état civil** : si l'Immeuble est une résidence familiale et si l'Emprunteur contracte un mariage ou une union civile, à ce que son conjoint reconnaisse, dans les trente (30) jours de la date du mariage, par écrit et sous une forme acceptable au Prêteur, que tous les droits que ledit conjoint pourrait acquérir sur les Biens hypothéqués, en raison de la loi, de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou de l'attribution judiciaire d'un *droit d'usage*, d'habitation ou de propriété, seront subordonnés à tous les droits et recours du Prêteur aux termes des Documents de prêt ou de la loi, et que le Prêteur pourra exercer tous ses droits et recours sur les Biens hypothéqués, libre de tout droit du conjoint de l'Emprunteur;
- m) **compte bancaire au Canada** : à maintenir un compte avec une institution financière canadienne (une banque, une compagnie de fiducie, une caisse populaire ou une coopérative) et fournir au Prêteur l'autorisation de débiter automatiquement chaque paiement de principal, intérêt, taxes et prime d'assurance (le cas échéant) quand ils deviennent exigibles. L'Emprunteur s'engage à s'assurer que le compte contient suffisamment de fonds pour effectuer chaque paiement.

8. DÉPÔT POUR CHARGES FONCIÈRES

Nonobstant les dispositions prévues à l'alinéa a) de la clause 7 des présentes, l'Emprunteur accepte et convient de déposer auprès du Prêteur, sur demande, pendant la durée du présent Prêt, en même temps que les versements prévus par les Documents de prêt et en plus de ceux-ci, une somme égale à un douzième (1/12^e) du montant évalué par le Prêteur pour les charges foncières arrivant à échéance pendant toute période de douze mois. Si le montant des charges foncières dépasse cette évaluation, l'Emprunteur convient également de verser l'excédent au Prêteur, sur demande. L'Emprunteur doit remettre au Prêteur, dès réception, les comptes et autres avis relatifs aux charges foncières et il autorise le Prêteur à obtenir toute information relativement à celles-ci.

Toutes les sommes versées au Prêteur en vertu de la présente clause constituent un gage en faveur du Prêteur pour le paiement des charges foncières afférentes aux Biens hypothéqués. Ces sommes ne porteront aucun intérêt. Advenant un défaut de l'Emprunteur, le Prêteur pourra affecter ces sommes, en totalité ou en partie, au paiement de tout montant qui lui est dû, mais le Prêteur s'engage à affecter les sommes ainsi réunies, et non autrement affectées, au paiement des charges foncières à leur échéance, pourvu que l'Emprunteur ne soit pas alors en défaut et que le Prêteur ne soit pas obligé de payer ces charges foncières plus souvent qu'une fois l'an.

À défaut par l'Emprunteur de se conformer aux dispositions prévues par la présente clause, ou à celles prévues à l'alinéa a) de la clause 7 ci-dessus, le Prêteur pourra, à sa charge, sans y être obligé, payer les charges foncières, auquel cas l'Emprunteur consent à ce que le Prêteur soit subrogé dans tous les droits et recours des autorités fédérales, provinciales, municipales, scolaires ou autres. Toute somme déboursée à cette fin sera immédiatement exigible de l'Emprunteur, avec intérêt payable au taux fixé dans les Documents de prêt et courant à partir de la date du déboursement.

9. ALIÉNATION DES BIENS HYPOTHÉQUÉS

L'Emprunteur s'engage à informer préalablement le Prêteur, par écrit, de toute vente ou autre aliénation des Biens hypothéqués ou de toute partie des Biens

hypothéqués. En cas d'aliénation, le Prêteur peut exiger le remboursement immédiat du Montant du prêt et de toute autre somme due en vertu des Documents de prêt.

Toute personne qui acquiert des droits sur les Biens hypothéqués doit s'engager solidairement avec l'Emprunteur à remplir et à respecter toutes les obligations et conditions prévues dans les Documents de prêt et dans toute prorogation de délai subséquente aux Documents de prêt, selon le cas.

La personne qui acquiert ces droits sur les Biens hypothéqués doit également, dans les trente (30) jours suivant l'aliénation, fournir à ses frais au Prêteur une copie de l'acte d'aliénation et la preuve de son inscription au registre foncier ainsi qu'une police d'assurance-incendie et autres risques répondant aux exigences des Documents de prêt.

Si l'Immeuble constitue une résidence familiale, le conjoint de l'acquéreur devra intervenir à l'acte de vente et reconnaître que les droits qu'il pourrait acquérir sur les Biens hypothéqués, en raison de la loi, de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou de l'attribution judiciaire d'un *droit d'usage*, d'habitation ou de propriété seront subordonnés à tous les droits et recours du Prêteur aux termes des Documents de prêt ou de la loi, et que le Prêteur pourra exercer tous ses droits et recours sur lesdits Biens hypothéqués, libre de tout droit du conjoint de l'acquéreur.

Aucun transfert ou aucune aliénation des Biens hypothéqués n'entraînera novation du Prêt ou de l'Hypothèque et l'Emprunteur demeurera lié et responsable de toutes les obligations stipulées dans les Documents de prêt et à toute convention de prorogation de délai subséquente aux Documents de prêt, tant que le Prêt n'aura pas été remboursé en totalité.

Aux fins des Documents de prêt et sans limiter la généralité de ce qui précède, le terme « aliénation » comprend tout acte déclaratif ou transmissif d'une partie ou de la totalité du droit de propriété de l'Immeuble, y compris l'emphytéose, la nue-propriété, l'usufruit, le droit d'habitation, le *droit d'usage* et autres droits de même nature. Si l'Emprunteur est une personne morale, tout changement dans le contrôle de son capital-actions sera également réputé être une aliénation des Biens hypothéqués.

Sous réserve de ce qui précède, la personne qui acquière des droits dans l'Immeuble pourra également bénéficier des droits accordés aux emprunteurs en vertu des Documents de Prêt.

10. DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur déclare et garantit ce qui suit :

- a) Il est le propriétaire unique et absolu des Biens hypothéqués. Aucune hypothèque, priorité, servitude ou autre charge ne grève présentement lesdits Biens hypothéqués et il n'existe aucune cause pouvant donner droit à l'inscription ou à la création de telles charges, SAUF :

- b) dans le cas d'un prêt octroyé par Convention de prêt, il a reçu du Prêteur, aux moins deux (2) jours avant l'exécution de l'Acte de Prêt, un avis écrit indiquant les charges de crédit applicables en vertu de la Convention de prêt et fixés en accord avec la *Loi sur la protection du consommateur* (Québec), une copie desquels charges est annexé à la copie de l'Acte d'hypothèque remis à l'Emprunteur, après avoir été admis et signé par les parties devant le notaire instrumentant;
- c) que l'Immeuble n'est pas isolé et n'a jamais été isolé avec de la mousse d'urée-formaldéhyde;
- d) que toutes les charges foncières sont payées jusqu'à leur dernière échéance sans subrogation en faveur de qui que ce soit ou le seront à même le produit du Prêt;
- e) que l'Immeuble ne fait pas présentement, ni n'a fait dans les six mois précédant la date de l'Acte d'hypothèque, l'objet d'aucune construction ni rénovation dont le coût n'ait été entièrement payé;
- f) qu'aucun loyer n'a été perçu pour plus d'un mois à l'avance et qu'aucun reçu n'a été émis pour plus d'un mois de loyer;
- g) que tous les biens meubles qui assurent l'utilité de l'Immeuble, notamment les appareils de chauffage, de climatisation, d'éclairage, les ascenseurs et autres accessoires, ont été incorporés ou, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'Immeuble et ne pourront être déplacés sans le consentement écrit du Prêteur, tant que le Montant du prêt n'aura pas été remboursé en totalité. Tous les biens, ainsi que tous les biens meubles qui, dans l'Immeuble, servent à l'exploitation de l'entreprise de l'Emprunteur, lui appartiennent en pleine propriété, sont libres de toute priorité, de tout droit ou de toute charge quelconque et sont assujettis à l'hypothèque du Prêteur. Il en sera de même pour tous les autres biens de même nature qui pourront être placés dans l'Immeuble et pour tout bâtiment ou toute structure qui pourrait être érigé sur l'Immeuble, ou tout aménagement qui pourrait y être fait;
- h) que l'Immeuble ne constitue pas un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur le Tribunal Administratif du Logement*;
- i) que l'Immeuble et les activités qui y sont exercées sont conformes à toutes les dispositions prévues dans toutes les lois et tous les règlements fédéraux, provinciaux et municipaux, concernant notamment le zonage, la construction et la protection de l'environnement;
- j) que l'Immeuble est montré sur un plan annexé à un certificat de localisation préparé par _____, arpenteur-géomètre, en date du _____ sous le numéro _____ de ses minutes et qu'il n'y a eu aucune modification effectuée au bâtiment, ni aucune nouvelle construction faite sur l'Immeuble depuis la préparation du certificat de localisation ci-dessus mentionné, lequel est toujours exact en tous points;
- k) que l'état matrimonial de l'Emprunteur est comme suit :

11. DÉFAUT

L'Emprunteur sera en défaut si l'un des évènements suivants se produit :

- a) si l'Emprunteur ne se conforme pas à l'une des obligations prévues dans les Documents de prêt; ou
- b) si l'Emprunteur est en défaut de s'acquitter de l'une de ses obligations à l'endroit d'un créancier détenant des droits sur les Biens hypothéqués, que ces droits soient de rang supérieur ou non à ceux du Prêteur et que ce créancier tolère ou non ce défaut; ou
- c) si, sans restreindre la portée de ce qui précède, un avis est donné qu'une priorité ou une hypothèque légale doit être exercée ou qu'une action en justice doit être intentée à l'égard des Biens hypothéqués; ou
- d) si l'Emprunteur ou une caution devient insolvable ou en faillite, ou cherche à obtenir une protection en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (L.R.C., ch. C-36) ou d'une autre loi semblable ou si un jugement ordonnant sa liquidation est rendu; ou
- e) si l'Emprunteur n'obtient pas mainlevée, dans les dix (10) jours de son inscription, de toute priorité, hypothèque ou hypothèque légale grevant les Biens hypothéqués et pouvant avoir priorité sur l'hypothèque du Prêteur; ou
- f) si les Biens hypothéqués sont saisis avant ou après jugement ou si un fiduciaire, un séquestre, un syndic ou toute autre personne exerçant des fonctions similaires en prend possession; ou
- g) si des baux sont consentis à des conditions anormalement avantageuses; ou
- h) si l'Immeuble est exproprié, laissé vacant ou à l'abandon; ou
- i) si l'Emprunteur procède à une opération cadastrale ou s'il consent une servitude sur l'Immeuble sans le consentement préalable du Prêteur; ou
- j) si le Prêteur reçoit un avis du ministre du Revenu, fédéral ou provincial, exigeant que le Prêteur lui verse, à l'acquit de l'Emprunteur, la totalité ou une partie du Prêt; ou
- k) si les déclarations que l'Emprunteur a faites au Prêteur sont fausses ou inexactes ou le deviennent en quelque point que ce soit.

Advenant la survenance de l'un ou l'autre des événements susmentionnés, le Prêteur pourra, à sa seule discrétion et sans préjudice à ses autres droits et recours prévus par les Documents de prêt ou par la loi, immédiatement cesser d'accorder tout crédit ou avance supplémentaire à l'Emprunteur ainsi que demander le remboursement immédiat du Prêt avec tous les intérêts, frais et accessoires, sans autre avis ni mise en demeure et ce, nonobstant tout délai de paiement accordé à l'Emprunteur aux termes des Documents de prêt ou aux termes de toute autre entente de prorogation de délai.

Le Prêteur pourra également, sous réserve de ses autres droits et recours, remplir toute obligation non respectée par l'Emprunteur et, à cette fin, utiliser le produit du Prêt ou toute autre somme, si nécessaire. À cet effet, l'Emprunteur fait du Prêteur son mandataire irrévocable, avec pouvoir, pour et en son nom, personnellement ou par un mandataire, d'accomplir tout acte et de signer tout document que le Prêteur jugera utile ou nécessaire.

Toutefois, nonobstant toute disposition à l'effet contraire, dans l'éventualité où il obtiendrait la possession de l'Immeuble, le Prêteur n'aura aucune obligation de faire fructifier l'Immeuble ou de maintenir l'usage auquel il est destiné.

Le seul écoulement du temps dans l'exécution de toute obligation de l'Emprunteur aux termes du présent Acte constituera l'Emprunteur en défaut sans qu'un avis ou une mise en demeure ne soit nécessaire de la part du Prêteur.

12. INDEMNITÉ

Dans l'éventualité où le Prêteur prendrait possession de l'Immeuble ou en deviendrait propriétaire et que celui-ci ne serait pas conforme aux lois et règlements en vigueur, l'Emprunteur s'engage à indemniser le Prêteur et ses ayants droit contre toute perte, toute responsabilité, tout dommage, tout coût et toute dépense de toutes sortes qui pourraient en résulter, y compris, mais sans limitation :

- a) les frais judiciaires ou extrajudiciaires relatifs à une défense ou à une demande reconventionnelle; et
- b) tout coût ou dommage résultant d'un règlement conclu par le Prêteur, avec ou sans le consentement de l'Emprunteur, à la suite de toute action intentée; et
- c) les coûts de toute modification, toute réparation, toute décontamination ou tout nettoyage de l'Immeuble ou toute amende payés par le Prêteur.

L'Emprunteur convient que l'obligation d'indemnisation prévue par la présente clause survivra malgré l'extinction de l'obligation de rembourser le Prêt.

13. NATURE DES OBLIGATIONS

Chacune des obligations de l'Emprunteur ou des cautions est indivisible et son entière exécution peut être exigée de chacun de leurs héritiers, légataires ou représentants légaux.

S'il y a plus d'un emprunteur aux présentes, toutes leurs obligations sont solidaires.

14. ÉLECTION DE DOMICILE

Tout avis et toute procédure relatifs aux présentes doivent être expédiés à l'Emprunteur à l'adresse susmentionnée, ou à toute autre adresse qu'il aura subséquemment indiquée par écrit au Prêteur. Si ce dernier est incapable de trouver l'Emprunteur à cette adresse, tout avis et toute procédure seront alors signifiés à l'Emprunteur au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où est situé l'immeuble hypothéqué, où l'Emprunteur élit domicile aux fins des présentes.

15. CLAUSE D'INTERPRÉTATION

Partout où le contexte l'exige, le singulier comprend le pluriel et le masculin comprend le féminin, et vice versa.

En vertu des Documents de prêt, le terme Emprunteur comprend, en plus de l'Emprunteur, tous les acquéreurs, cessionnaires ou détenteurs subséquents des Biens hypothéqués.

Dans l'éventualité d'un conflit entre les Documents de prêt, la Lettre d'approbation de prêt en vigueur a préséance sur la Convention de prêt en

vigueur (le cas échéant) et l'Acte d'hypothèque, et la Convention de prêt en vigueur a préséance sur l'Acte d'hypothèque.

16. TITRISATION

Le Prêteur pourra, à sa discrétion, vendre, céder ou hypothéquer le Prêt à un ou plusieurs tiers, sans avis préalable à l'Emprunteur, à tout caution ou conjoint(e) ayant signé cet Acte d'hypothèque, et pourra ce faire sans obtenir leur consentement. Dans un tel cas, l'Emprunteur consent que l'hypothèque créée par les présentes continue à garantir les obligations de l'Emprunteur en vertu des Documents de Prêt. L'Emprunteur, tout caution ou conjoint(e), autorise et consent au Prêteur ou toute autre personne ayant un intérêt dans le Prêt de temps à autre, et leurs employés et agents respectifs, à partager ou à divulguer tout information personnelle ou autre (incluant de l'information financière) concernant l'Emprunteur, tout caution ou conjoint(e), le Prêt ou l'Immeuble, à tout tiers aux fins de titriser le Prêt.

17. CAUTIONNEMENT POUR FRAIS

Dans l'éventualité d'un litige entre le Prêteur et l'Emprunteur, ce dernier renonce à son droit d'exiger le cautionnement pour frais prévu à l'article 492 du *Code de procédure civile du Québec*.

18. INTERVENTION

Aux présentes intervient,

ci-après appelé l'« Intervenant », lequel, après avoir pris connaissance des Documents de prêt, confirme la déclaration d'état civil et de régime matrimonial de l'Emprunteur, reconnaît que tous les droits de l'Intervenant sur les Biens hypothéqués, en raison de la loi, de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale, ou de l'attribution judiciaire d'un *droit d'usage*, d'un droit d'habitation ou d'un droit de propriété, sont subordonnés à tous les droits et recours du Prêteur en vertu des Documents de prêt ou de la loi et que le Prêteur exercera tous ces droits et recours à l'égard de l'Immeuble, libre de tout droit de l'Intervenant.

19. CAUTION

Aux présentes intervient,

ci-après appelé le « Garant », qui, après avoir pris connaissance des Documents de prêt, se porte caution de chacune des obligations contractées par l'Emprunteur et avec toute autre caution le cas échéant, et notamment du remboursement du Montant du prêt, et se lie à cet effet solidairement avec l'Emprunteur, comme si lesdites obligations étaient contractées par lui-même, et renonce aux bénéfices de division et de discussion. De plus, l'obligation de ladite caution sera indivisible au sens de l'article 1520 du *Code civil du Québec*.

Le Garant continuera de garantir le remboursement du Montant du prêt, ainsi que l'exécution de toutes les obligations prévues dans les Documents de prêt et ce, même s'il y a prorogation de délai ou modification du terme et du taux d'intérêt.

L'Emprunteur s'engage à tenir le Garant informé de toute prorogation de délai du Prêt à l'entière exonération du Prêteur.

20. CONDITIONS SPÉCIALES RELATIVES À UNE FRACTION DE COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

L'Emprunteur déclare que l'Immeuble constitue une fraction de copropriété divisée au sens des articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.

L'Emprunteur s'engage à se conformer à toutes les obligations, présentes et futures, concernant l'Immeuble, prévues par la loi, la déclaration de copropriété publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____ sous le numéro _____ et les règlements y afférents.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Emprunteur s'engage à payer, lorsqu'elles deviendront dues, toutes les contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance qui seront fixées par le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires.

L'Emprunteur cède, transporte et hypothèque en faveur du Prêteur, pour les fins et montant prévus à la clause 2 de l'Acte d'hypothèque, tous les droits présents et futurs, qu'il pourrait avoir en vertu de la déclaration de copropriété susmentionnée, y compris ses droits de vote et ses droits dans les fonds de dépenses communes et de prévoyance.

L'Emprunteur doit fournir au Prêteur la preuve que la cession de ses droits de vote a été déposée au syndicat des copropriétaires. Malgré cette cession, l'Emprunteur exercera lesdits droits de vote, en tant que mandataire du Prêteur, tant que ce mandat n'aura pas été révoqué par le Prêteur, sur simple avis. L'Emprunteur s'engage à transmettre au Prêteur tout avis qu'il pourrait recevoir du syndicat des copropriétaires.

Le Prêteur et l'Emprunteur acceptent d'être liés par les dispositions de la déclaration de copropriété relativement aux assurances, mais ils conviennent que rien n'empêchera le Prêteur d'exercer ses droits de vote relativement à la reconstruction de la copropriété, le tout sans préjudice aux droits du Prêteur de recevoir le produit de toute police d'assurance.

L'Emprunteur reconnaît que le fait d'être en défaut aux termes de quelque disposition de la déclaration de copropriété, des règlements y afférents et de leurs amendements, constituera un défaut aux termes de l'Acte d'hypothèque.

21. CLAUSE DE DIVISIBILITÉ

L'intention des parties à l'Acte d'hypothèque est que cet acte crée des hypothèques valides, et dans l'éventualité où une disposition de cet acte ou une partie de cette disposition ou l'application de cette disposition à une personne ou une circonstance était déclarée ou rendue invalide, inapplicable ou illégale ou si elle était déclarée incompatible avec la création d'hypothèques valides, à ce moment, telle disposition ou telle partie de cette disposition ou une application de cette disposition, selon le cas, sera considérée distincte et séparable du reste de l'Acte d'hypothèque et le reste continuera d'être en vigueur et exécutoire et liera les parties aux présentes comme si cette disposition ou partie de cette disposition ou cette application de cette disposition n'y avait jamais été incluse.

22. CLAUSE DE LA SCHL (UNIQUEMENT LES PRÊTS ASSURÉS PAR LA SCHL)

Le fait de consentir le Prêt ou une partie de celui-ci, ou le fait que la SCHL accepte d'assurer le Prêt ne doit pas être interprété ni invoqué par l'Emprunteur et par toute caution comme étant la confirmation de la valeur ou de l'état de la propriété visée, peu importe que des évaluations ou des inspections aient été effectuées par la SCHL ou pour le compte de celle-ci ni comme étant la confirmation de leur capacité de rembourser le Prêt.

Par la présente, l'Emprunteur et toute caution consentent à ce que tous les renseignements fournis par l'Emprunteur et toute caution ou les concernant et se rapportant à l'approbation du Prêt, notamment les renseignements fournis par l'agence d'évaluation du crédit, soient mis à la disposition de la SCHL et à ce que cette dernière puisse les utiliser à n'importe quelles fins relatives à la souscription de l'assurance prêt en général. Tous les documents conservés par la SCHL sont assujettis à la loi fédérale sur l'accès à l'information et sur la protection des renseignements personnels.

DONT ACTE, à
sous le numéro

LECTURE FAITE, les comparants signent en présence du
notaire soussigné

