

ACTE DE PRÊT ET D'HYPOTHÈQUE

Minute n° :

Ce • (•) jour de • deux mille • (20 •)

Devant M^e • , notaire soussigné pour la province de Québec, exerçant à •

ONT COMPARU :

•

(ci-après l'« **emprunteur** »)

(s'il y a lieu) et

•

(ci-après le « **coemprunteur non propriétaire** »)

ET :

SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA, société de fiducie constituée en vertu des lois du Canada, ayant son siège social au 100 University Avenue, 12^e étage, Toronto (Ontario) M5J 2Y1, agissant et ici représentée par • , son • , et par • , son • , dûment autorisés aux fins des présentes tel qu'ils le déclarent

(ci-après le « **prêteur** »)

Avis d'adresse inscrit au registre foncier du Québec sous le numéro •

LESQUELS ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1. ACTE DE PRÊT

Sous réserve des modalités énoncées dans l'approbation du prêt datée du • et remise à l'emprunteur par le prêteur et de la déclaration d'information sur le coût du prêt, dont une copie demeure jointe à l'original des présentes, après avoir été reconnue comme étant véritable et avoir été signée à des fins d'identification par les parties en présence du notaire soussigné et dont les modalités font partie des présentes, le prêteur convient de prêter à l'emprunteur la somme de • dollars (• \$) (le « **capital** »), en monnaie légale du Canada (y compris toute modification ou tout prolongement, renouvellement ou remplacement de ce prêt, appelé le « **prêt** »). Dans le présent acte, le terme « **dette** » désigne toutes les dettes et obligations actuelles et futures de l'emprunteur envers le prêteur se rapportant au prêt, y compris le capital, l'intérêt et tout autre montant pouvant être dû au prêteur par l'emprunteur aux termes du présent acte.

2. INTÉRÊT

A. Taux d'intérêt fixe (applicable seulement aux prêts à taux fixe)

L'intérêt payable sur le solde du capital sera calculé selon un taux annuel de • pour cent (• %), semestriellement et non à l'avance. Le premier calcul semestriel de l'intérêt après la date de rajustement d'intérêt (au sens donné aux présentes) s'appliquera à la période de six (6) mois commençant à la date de rajustement de l'intérêt. Ce calcul sera fait six (6) mois après la date de rajustement de l'intérêt et les calculs semestriels de l'intérêt seront faits tous les six (6) mois par la suite. L'intérêt est payable sur le montant du prêt à ce taux avant et après la date d'échéance du solde (au sens donné aux présentes), défaut et jugement, jusqu'à ce que le montant du prêt ait été remboursé intégralement.

Aux fins du présent acte, l'expression « **date de rajustement de l'intérêt** » désigne la date à laquelle le premier paiement d'intérêt est exigé aux termes du prêt et correspond au premier (1^{er}) jour du mois suivant la date à laquelle le capital a été avancé intégralement à l'emprunteur.

B. Prêt à taux rajustable (applicable seulement aux prêts à taux rajustable)

- i) Le taux d'intérêt payable par l'emprunteur aux termes du prêt est un taux annuel rajusté égal au taux préférentiel de Paradigm de • , [« plus » ou « moins »] • pour cent (• [« + » ou « - »] • %). Le taux d'intérêt sur ce prêt est calculé mensuellement, non à l'avance, et l'intérêt est payable mensuellement, tel qu'il est indiqué aux présentes et avant échéance, le tout avant et après défaut.
- ii) Le taux d'intérêt sera modifié à la hausse ou à la baisse après un changement du taux préférentiel. L'expression « **taux préférentiel** » désigne, durant un jour quelconque, le taux d'intérêt annuel que [●] établit à son bureau principal à Toronto comme le taux d'intérêt de référence aux fins de l'établissement des taux d'intérêt qu'il exigera ce jour-là pour les prêts commerciaux libellés en dollars canadiens consentis à ses clients au Canada et qu'il appelle son « taux d'intérêt préférentiel ».
- iii) Un changement du taux d'intérêt prendra effet à compter de la date qui correspond à la date de versement (au sens donné au paragraphe 3.C ci-après) qui suit le changement du taux préférentiel. Pour toute période allant d'une date de versement à la date de versement suivante, on établit le taux d'intérêt en insérant dans la formule indiquée ci-dessus.
- iv) Après un changement du taux d'intérêt, le prêteur enverra à l'emprunteur, à sa dernière adresse connue, un avis précisant le

nouveau taux d'intérêt applicable au prêt et la date à laquelle le changement a pris effet. Toutefois, si le prêteur n'envoie pas cet avis à l'emprunteur ou si l'emprunteur ne le reçoit pas, cela ne signifie pas que le taux d'intérêt applicable au prêt ne sera pas modifié comme il est précisé dans le paragraphe précédent.

C. Intérêt composé

Si l'emprunteur n'effectue pas le paiement périodique ou les autres paiements lorsqu'ils sont exigibles aux termes du présent acte, le prêteur prélèvera un intérêt, au taux prévu dans cet acte (appelé l'« **intérêt composé** »), avant et après la date d'échéance du solde indiqué dans l'acte de prêt, et avant et après défaut et jugement, sur tous les montants en souffrance du prêt (y compris l'intérêt), jusqu'à ce que le paiement en soit versé au prêteur. Le prêteur exigera également des intérêts débiteurs, au taux payable sur le montant du prêt, sur l'intérêt composé en souffrance, jusqu'au paiement au prêteur, avant et après la date de paiement final et avant et après défaut et jugement.

D. Prêt à la construction par avances progressives

Une amélioration désigne une modification, un ajout ou une réparation à tout édifice sur la propriété (au sens donné ci-après) ou toute construction, édification ou installation sur la propriété. Si le prêt vise à financer une amélioration par des avances progressives, l'intérêt couru sur les avances progressives est calculé quotidiennement et payable mensuellement pendant la période de construction, jusqu'à la date de rajustement de l'intérêt. L'intérêt sur tout intérêt en souffrance, composé mensuellement, sera calculé de la même manière jusqu'au paiement. Aucune avance progressive additionnelle ne sera consentie avant que l'intérêt en souffrance en cours ne soit réglé. L'intérêt qui s'est accumulé, mais qui n'a pas encore été payé à la date de rajustement de l'intérêt, sera déduit de la dernière avance importante. Les renseignements sur les prêts à la construction par avances progressives sont fournis ci-après à l'article 20 du présent acte.

3. REMBOURSEMENT DU PRÊT

A. Monnaie et mode de paiement

L'emprunteur paiera au prêteur, en dollars canadiens, le montant du prêt indiqué dans le présent acte. Les paiements périodiques et autres paiements par l'emprunteur seront prélevés sur le compte bancaire dont l'emprunteur aura fourni les détails au prêteur.

B. Paiement jusqu'à la date de rajustement de l'intérêt

- i) Prêts à taux fixe : L'intérêt sur les avances jusqu'à la date de rajustement de l'intérêt sera calculé semestriellement, non à l'avance, au taux précisé dans l'acte en vigueur à la date de l'avance et, au gré du prêteur, sera payé par l'emprunteur ou déduit par le prêteur à la date de rajustement de l'intérêt, sera

déduit par le prêteur de toute avance faite par le prêteur ou sera déduit par le prêteur à la date du premier paiement périodique.

- ii) Prêts à taux rajustable : L'intérêt sur les avances jusqu'à la date de rajustement de l'intérêt sera calculé mensuellement au taux précisé dans l'acte de prêt en vigueur à la date de l'avance et, au gré du prêteur, sera payé par l'emprunteur ou déduit par le prêteur à la date de rajustement de l'intérêt, sera déduit par le prêteur de toute avance faite par le prêteur ou sera déduit par le prêteur à la date du premier paiement périodique.

C. Paiement après la date de rajustement de l'intérêt

- i) Prêts à taux fixe : Après la date de rajustement de l'intérêt, des versements mensuels périodiques, égaux et successifs, chacun au montant de ● dollars (● \$) deviendront exigibles et payables en réduction du capital et de l'intérêt (chacune de ces dates étant appelée aux présentes une « **date de versement** »).
- ii) Prêts à taux rajustable : Après la date de rajustement de l'intérêt, les versements mensuels varieront de temps à autre tel qu'il est prévu à l'article 2.B.i).

Le premier versement doit être effectué le ● jusqu'au ● (●), inclusivement (la « **date d'échéance du solde** »), date à laquelle le solde (capital, intérêt et tout autre montant), le cas échéant, dû aux termes du présent acte deviendra alors exigible et payable.

D. Dispositions de paiement en cas de défaut

Si l'emprunteur omet d'effectuer tout paiement ou ne respecte pas une autre de ses obligations conformément au présent acte, l'emprunteur devra immédiatement payer au prêteur tous les arriérés en cours. Le prêteur pourra exiger, à son gré, que l'emprunteur effectue tous les paiements à venir de capital et d'intérêt, de taxes et de primes d'assurance-vie (le cas échéant) chaque mois.

Dans un tel cas, le prêteur peut exiger que l'emprunteur paye l'intérêt jusqu'au premier jour du mois suivant sur présentation d'un avis de quinze (15) jours donné par le prêteur. Si l'emprunteur ne se conforme pas à cette demande, l'intérêt sera ajouté au montant du prêt. Le prêteur peut aussi se prévaloir de l'un de ses droits décrits à l'article 17.

E. Compte bancaire aux fins des paiements

L'emprunteur doit maintenir un compte jugé satisfaisant par le prêteur dans une succursale bancaire, une société de fiducie ou une caisse populaire et fournir, à la satisfaction du prêteur, une autorisation de porter automatiquement chaque paiement de capital, d'intérêt, de taxes et de primes d'assurance-vie (le cas échéant) au débit de ce compte lorsque ce montant vient à échéance.

L'emprunteur doit s'assurer que le compte contient des fonds suffisants pour régler chaque paiement. Le manquement à l'obligation de maintenir les fonds suffisants dans le compte, l'annulation de l'autorisation ou la fermeture du compte seront considérés comme un défaut aux termes du présent acte. L'emprunteur convient de payer au prêteur ses frais de traitement alors applicables pour toute mesure que le prêteur doit prendre conformément au présent article 3.

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

F. Moment des paiements

Tous les paiements dus aux termes du présent acte seront payés au prêteur avant 14 h, heure normale de l'Est, lors d'une date de paiement. L'emprunteur convient du fait que tout paiement reçu après 14 h, heure normale de l'Est, soit réputé avoir été effectué le jour ouvré suivant.

G. Affectation des paiements du prêt

Chacun des paiements périodiques de l'emprunteur sera affecté dans l'ordre suivant : (a) au paiement ou à la réduction de l'intérêt sur le montant du capital accumulé jusqu'à la date du paiement, exclusivement; (b) au paiement des frais de recouvrement, le cas échéant ; (c) au paiement des primes d'assurance-vie, le cas échéant ; (d) au rétablissement de la situation de tout compte dont les fonds sont détenus dans l'attente du paiement à un tiers ou dont des montants sont débités à l'égard du présent acte, y compris les comptes de taxes (comptes bloqués); (e) au paiement des frais d'administration et de traitement ; et (f) en réduction du montant du capital. Cependant, si l'emprunteur ne respecte pas l'une de ses obligations aux termes du présent acte, le prêteur pourra affecter le paiement de l'emprunteur ou toute autre somme reçue par le prêteur au règlement de toute partie du montant en cours du prêt, au choix du prêteur.

4. REMBOURSEMENT DU PRÊT AVANT LA DATE D'ÉCHÉANCE DU SOLDE

L'emprunteur peut rembourser une partie ou la totalité du prêt par anticipation seulement selon les manières décrites ci-après.

Si le prêteur convient plus tard de changer ou de prolonger les modalités du prêt, les présentes dispositions de paiement par anticipation ne s'appliqueront pas à la nouvelle durée ou à la durée prolongée.

Pour ces privilèges de paiement par anticipation, 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.

A. Paiement partiel par anticipation :

L'emprunteur peut augmenter ses paiements ou rembourser par anticipation une partie du prêt selon les manières énumérées ci-après. Ces options s'appliquent uniquement aux paiements partiels par anticipation. Les options sont offertes chaque année de la durée du prêt et ne peuvent être mises de côté pour être utilisées lors d'une année ultérieure. Les options de paiement partiel par anticipation utilisées dans toute combinaison ne peuvent excéder un paiement par anticipation maximum de vingt pour cent (20 %) par année. L'emprunteur ne peut utiliser aucune de ces options de paiement partiel par anticipation s'il est en défaut quant au paiement ou à l'exécution de l'une des autres modalités du prêt.

- i) Paiement par anticipation d'un maximum de vingt pour cent (20 %) du montant du capital :

L'emprunteur doit demander cette option de paiement par anticipation au moins cinq (5) jours avant la date de versement suivante. Le montant minimum payable par anticipation est limité à mille dollars (1 000,00 \$) et ne peut excéder le maximum annuel.

- ii) Augmentation du paiement périodique jusqu'à vingt pour cent (20 %) du paiement de capital et d'intérêt prévu au présent acte :

Cette option peut être levée une fois par année pendant la durée du prêt.

L'emprunteur doit faire la demande au moins cinq (5) jours avant la date de versement suivante à laquelle l'augmentation du montant du paiement doit entrer en vigueur.

Cette option de paiement par anticipation n'est pas offerte pour les prêts qui comportent des paiements périodiques d'intérêt seulement.

Après chaque paiement partiel, l'emprunteur doit continuer à effectuer ses paiements périodiques.

B. Paiement intégral par anticipation

L'emprunteur peut payer le prêt par anticipation seulement dans les circonstances suivantes :

- i) *Prêts à taux d'intérêt fixe – Durée de 5 ans ou moins.*

si le prêt qui lui a été consenti a un taux d'intérêt fixe et une durée de cinq (5) ans ou moins, l'emprunteur doit payer des frais de paiement par anticipation correspondant au montant LE PLUS ÉLEVÉ entre le différentiel du taux d'intérêt (DTI) calculé sur le montant en cours du prêt pour le reste de la durée du prêt ou l'intérêt sur trois (3) mois calculé sur le montant en cours du prêt;

ii) *Prêts à taux d'intérêt fixe – Durée de plus de cinq (5) ans*

si le prêt qui lui a été consenti a un taux d'intérêt fixe et une durée de plus de cinq (5) ans et que

- a) le paiement par anticipation a lieu durant les cinq (5) premières années de la durée, l'emprunteur doit payer des frais de paiement par anticipation correspondant au montant LE PLUS ÉLEVÉ entre le différentiel du taux d'intérêt (DTI) calculé sur le montant en cours du prêt pour le reste de la durée du prêt ou l'intérêt sur trois (3) mois calculé sur le montant en cours du prêt, et
- b) si le paiement par anticipation a lieu après les cinq (5) premières années de la durée, l'emprunteur doit payer des frais de paiement par anticipation correspondant à l'intérêt sur trois (3) mois calculé sur le montant en cours du prêt; ou

iii) *Prêts à taux d'intérêt rajusté*

si le prêt qui lui a été consenti a un taux rajustable, l'emprunteur doit payer des frais de paiement par anticipation correspondant à l'intérêt sur trois (3) mois calculé sur le montant en cours du prêt.

Dans le présent article, « DTI » désigne la différence entre le taux d'intérêt sur le prêt et le taux d'intérêt alors actuel d'un prêt hypothécaire offert à ce moment par le prêteur pour une durée la plus proche de la durée restante du prêt, tel que le détermine le prêteur.

C. Prêt transférable

Si l'emprunteur a une entente ferme pour l'achat d'une nouvelle propriété, il pourra alors, sous réserve de l'approbation du prêteur, transférer sans pénalité le montant du prêt à la nouvelle propriété ou pourra combiner le montant du prêt et des fonds additionnels pour l'achat de la nouvelle propriété. L'emprunteur et la nouvelle propriété doivent être de nouveau admissibles et respecter les lignes directrices de souscription hypothécaire du prêteur. La nouvelle propriété doit être située dans une province dans laquelle le prêteur est inscrit pour faire affaire. L'emprunteur paiera tous les frais judiciaires nécessaires à la radiation de l'hypothèque, ainsi qu'à la préparation et à la publication de l'hypothèque substitut sur la nouvelle propriété, de même que les frais de service du prêteur.

Si l'emprunteur transfère le montant du prêt, les modalités du prêt demeureront les mêmes. Si l'emprunteur combine le montant du prêt et des fonds additionnels, le taux d'intérêt du prêt sera le suivant :

i) Taux d'intérêt fixe

si le prêt a un taux d'intérêt fixe sur le prêt substitut, il y aura confusion du taux que l'emprunteur payait sur le montant du prêt

transféré et du taux applicable aux fonds additionnels, tel que le détermine le prêteur; ou

ii) Taux d'intérêt rajusté

si le prêt a un taux d'intérêt rajusté sur le prêt substitut, le taux le plus élevé entre le taux sur le prêt existant et le taux d'intérêt rajusté alors en vigueur sera exigé, tel que le détermine le prêteur.

Si le transfert du prêt a été approuvé par le prêteur, la clôture de l'achat de la nouvelle propriété pourra avoir lieu dans un délai maximum de trente (30) jours après la vente de la propriété. Lors de la clôture de la vente de la propriété, l'emprunteur devra payer au prêteur le montant du prêt et les frais de paiement par anticipation applicables. Les frais de paiement par anticipation seront remis à l'emprunteur lors de la clôture de l'achat de la nouvelle propriété et de la publication de l'hypothèque substitut, à condition que toutes les exigences d'approbation du prêteur aient été respectées.

D. Assumption du prêt si la propriété est vendue

- i) Si l'emprunteur transfère ou convient de transférer le titre de la propriété à quiconque sans d'abord obtenir l'approbation écrite du prêteur, le prêteur peut demander immédiatement à l'emprunteur de payer intégralement le montant du prêt, ainsi que les frais de paiement par anticipation applicables. Si le prêteur accepte tout paiement d'une personne qu'il n'a pas d'abord approuvée par écrit, cela ne veut pas dire qu'il a accordé son approbation préalable écrite, ni qu'il a abandonné son droit de demander immédiatement à l'emprunteur de payer intégralement le montant du prêt.
- ii) L'emprunteur convient de donner au prêteur des renseignements pour permettre à celui-ci de décider s'il doit donner son approbation écrite. Une fois qu'il reçoit ces renseignements, le prêteur prendra sa décision le plus tôt possible. Le prêteur ne refusera pas son approbation sans motif raisonnable.
- iii) Pour chaque demande d'approbation d'une assumption, des frais d'administration et de traitement peuvent être exigés. L'emprunteur doit immédiatement payer ces frais au prêteur, peu importe si le prêteur approuve l'assumption ou non.
- iv) Le prêteur libère l'emprunteur de ses obligations aux termes du prêt et du paiement du montant du prêt et, s'il y a lieu, le prêteur libère toute caution de son cautionnement si : (a) le prêteur donne son approbation écrite à l'emprunteur de transférer le titre de la propriété ; (b) le transfert est effectué à une ou à des personnes autres que l'emprunteur, de sorte que l'emprunteur ne conservera aucune participation de propriété dans la propriété après que le transfert du titre a lieu ; et (c) l'emprunteur donne au prêteur une preuve de publication d'un acte de transfert à la ou aux personnes

approuvées et, si le prêteur le demande, une ou plusieurs conventions d'assumption ou de cautionnement.

E. Option de jumelage de paiement et de saut de paiement

L'emprunteur peut jumeler tout paiement périodique à une date de versement, pour autant que le prêt ne soit pas en défaut. Jumeler un paiement signifie que l'emprunteur a payé par anticipation un montant égal à son paiement périodique et cette mesure est assujettie au montant maximum annuel de paiement partiel par anticipation. L'emprunteur peut sauter tout paiement périodique pour autant qu'il ait déjà jumelé un paiement auparavant pendant la durée et qu'il ne soit pas en défaut. Les paiements jumelés auparavant ne peuvent être utilisés pour sauter un paiement si le prêt est assumé par un acheteur subséquent.

F. Convertibilité

À condition que l'emprunteur ne soit pas en défaut aux termes du prêt, il peut procéder à une conversion sans avoir à payer de frais de paiement par anticipation, tel qu'il est indiqué ci-dessous :

- i) Si le prêt a une durée fermée de six (6) mois ou une durée ouverte de six (6) mois, l'emprunteur peut demander au prêteur de prolonger la durée et de fixer le taux d'intérêt du prêt pour une durée que le prêteur offre alors, soit un (1) an ou plus à son taux d'intérêt alors en vigueur pour les prêts de la durée que l'emprunteur choisit; ou
- ii) Si le taux d'intérêt du prêt est un taux rajustable, l'emprunteur peut demander au prêteur de fixer le taux d'intérêt du prêt pour une durée à son taux d'intérêt alors en vigueur pour les prêts dont la durée se termine après la date d'échéance du solde.

Dans chaque cas, l'emprunteur doit remettre au prêteur sa demande de conversion écrite ou signer sa convention de conversion et de prolongation au moins dix (10) jours avant la date de versement. Les taux d'intérêt fixes qui sont en vigueur à la date à laquelle le prêteur reçoit la demande écrite ou la convention de conversion et de prolongation signée s'appliquera au prêt. La période d'amortissement du prêt ne pourra être changée lors d'une conversion.

G. Renouvellement

L'emprunteur enverra une offre de renouvellement avant la date d'échéance du solde, à condition que le prêt ne soit pas en défaut et que l'emprunteur soit en règle, tel que le détermine le prêteur. Les renouvellements seront traités à la date d'échéance du solde au taux le moins élevé entre le taux de l'offre de renouvellement et le taux hypothécaire publié du prêteur en vigueur à la date d'échéance du solde. Si le prêteur ne reçoit pas la convention de renouvellement signée de l'emprunteur au moins deux (2) jours avant la date d'échéance du solde, le prêteur renouvellera automatiquement le prêt pour une durée ouverte de six (6) mois à son taux pour ce type de prêt. Ce renouvellement se

poursuivra de temps à autre jusqu'à ce que le prêteur reçoive de l'emprunteur une convention de renouvellement remplie.

Si le prêt est en défaut ou le prêteur détermine que l'emprunteur n'est pas en règle, l'emprunteur recevra un avis de l'intention du prêteur de ne pas renouveler le prêt et du fait que le prêteur exige le paiement intégral du montant du prêt à la date d'échéance du solde.

H. Remise en argent

Si l'emprunteur reçoit une remise en argent ou un autre incitatif de la part du prêteur lorsque le prêt lui est consenti ou est renouvelé au moyen d'une somme au comptant, d'une allocation, d'un chèque-cadeau, d'un bon d'échange ou d'une remise sur le taux d'intérêt calculé sur la durée du prêt ou la durée du renouvellement, l'emprunteur doit, lors d'un paiement intégral par anticipation, d'un renouvellement avant l'échéance ou d'une conversion du prêt, rembourser au prêteur, en plus de tous frais de paiement par anticipation, une part proportionnelle du montant de cette remise en argent. La part proportionnelle correspond au produit du montant de la remise en argent divisé par le nombre de mois de la durée et multiplié par le nombre de mois restants de la durée (y compris le mois au cours duquel le paiement par anticipation, le renouvellement par anticipation ou la conversion est effectué).

5. HYPOTHÈQUE

Pour garantir le paiement et l'exécution de la dette, ainsi que l'exécution de ses obligations selon les modalités du prêt et du présent acte, l'emprunteur hypothèque en faveur du prêteur, à compter de la date des présentes, les propriétés suivantes dans la mesure de la somme suivante : • dollars (• \$) en monnaie légale du Canada, avec intérêt sur cette somme à compter de la date des présentes, au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) par année, calculé semestriellement et non à l'avance.

- A. La ou les propriétés décrites à l'article I de l'annexe faisant partie des présentes;
- B. tous les biens corporels et incorporels qui, à l'égard de la propriété, sont visés à l'un des articles 901 à 904 du *Code civil du Québec* (y compris tous les ouvrages et constructions à caractère permanent, les dépendances, les accessions et les ouvrages annexes, actuels ou futurs), ainsi que tous les biens meubles actuels et futurs qui sont intégrés, perdent leur individualité et assurent l'utilité de la propriété, de même que l'équipement qui assure l'utilité de la propriété et qui à demeure rattaché ou réuni de façon matérielle et permanente à la propriété, sans perdre son individualité et sans y être intégré (ci-après collectivement l'« **équipement** »);
- C. tous les loyers, revenus et créances (ci-après collectivement les « **loyers** ») qui sont ou qui deviendront payables aux termes

de tous les baux actuels et futurs liés à la propriété ou à toute partie de celle-ci, y compris les montants payables en contrepartie de droits d'emphytéose, d'usage ou d'occupation en tout en partie; et

- D. toutes les indemnités actuelles et futures payées ou à payer aux termes des contrats d'assurance qui couvrent la propriété, l'équipement ou n'importe lequel des loyers (ci-après collectivement les « **indemnités d'assurance** »).

Dans le présent acte, le terme « **propriété** » vise collectivement la propriété décrite ou indiquée aux alinéas 5(A) et 5(B) ci-dessus, et l'expression « **propriété hypothéquée** » désigne collectivement la propriété, l'équipement, les loyers et les indemnités d'assurance.

6. HYPOTHÈQUE SUPPLÉMENTAIRE

L'emprunteur hypothèque la propriété hypothéquée en faveur du prêteur pour un montant supplémentaire égal à vingt pour cent (20 %) de l'hypothèque principale indiquée à l'article 5 du présent acte, avec l'intérêt sur ce montant, à compter de la date des présentes, au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) par année calculé semestriellement et non à l'avance, afin de garantir le paiement de toutes les sommes dues au prêteur aux termes du prêt et du présent acte qui ne sont pas garanties par l'hypothèque principale et afin de garantir davantage la dette.

7. DÉCLARATIONS

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

- A. aucune taxe, y compris, notamment, aucune cotisation, ni aucun impôt, droit, charge, intérêt ou pénalité, général ou spécial, prélevé sur la propriété hypothéquée ou sur l'emprunteur par une autorité fédérale, provinciale, municipale, ecclésiastique, scolaire ou d'une communauté urbaine (ci-après collectivement appelés les « **taxes** ») n'est impayée et en souffrance, n'a été consolidée, ni n'a été payée avec subrogation;
- B. sous réserve de l'article 20, aucune réparation, modification, rénovation ou construction n'a été faite sur la propriété au cours des six (6) derniers mois sans avoir été entièrement payée;
- C. aucun équipement ni aucun accessoire rattaché à la propriété (y compris, plus particulièrement, les ascenseurs, les appareils électriques et électroménagers, ainsi que les systèmes de chauffage, de climatisation, de ventilation ou d'entretien) n'est grevé de priorités, d'hypothèques, de contrats de vente à tempérament ou avec droit de rachat ou d'un autre droit quelconque; cet équipement et ces accessoires appartiennent tous à part entière à l'emprunteur, font partie intégrante de la propriété, ont perdu leur individualité et assurent l'utilité de la

propriété ou sont rattachés en permanence et réunis de façon matérielle à la propriété et ils en assurent l'utilité;

- D. la propriété et les constructions et ouvrages qui y sont érigés appartiennent à part entière à l'emprunteur selon des titres valides, les loyers n'ont pas été cédés ou hypothéqués en faveur d'un tiers et la propriété hypothéquée est libre de tout droit et de toute charge, priorité, hypothèque ou autre affectation, y compris les hypothèques légales d'un syndicat de copropriétaires ou les hypothèques légales de construction, de quelque nature que ce soit, sauf, le cas échéant, celles qui sont indiquées à l'article II de l'annexe jointe aux présentes;
- E. la propriété hypothéquée n'est touchée par aucune servitude ou vue illégale qui n'a pas été modifiée par une convention dûment publiée, à l'exception de celles qui sont indiquées à l'article II de l'annexe faisant partie des présentes;
- F. si l'emprunteur a acquis la propriété et les constructions et ouvrages à caractère permanent qui y sont érigés par un acte de vente de gré à gré, cet acte de vente ne comporte aucune clause résolutoire de quelque nature que ce soit;
- G. ni l'emprunteur ni personne d'autre, pour autant que sache l'emprunteur, n'a placé, entreposé, jeté ou enfoui des matières toxiques sur la propriété et, pour autant que sache l'emprunteur, après enquête et demande raisonnables, aucune partie de la propriété ou du terrain adjacent n'a été ni ne sera à l'avenir utilisée pour fabriquer, raffiner, manipuler, traiter, entreposer, éliminer ou autrement contenir une substance dangereuse quelconque, sauf en conformité avec toutes les lois et tous les règlements et ordonnances; aucune partie de la propriété ne contient, ni n'a déjà contenu, ni ne contiendra à l'avenir une substance dangereuse qui pourrait diminuer la valeur de la propriété ou avoir des répercussions défavorables sur sa négociabilité. Le prêteur peut, sans y être obligé, exiger de l'emprunteur qu'il obtienne, à ses frais, un audit environnemental de la propriété, en tout ou en partie; cet audit environnemental doit être effectué à la satisfaction du prêteur, sans toutefois libérer l'emprunteur de ses obligations conformément à la présente clause.

Dans le présent acte, l'expression « **matières toxiques** » désigne à la fois (a) tout polluant ou tout contaminant au sens donné dans la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec) et ses règlements, et (b) toute substance toxique au sens donné par la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* et ses règlements.

- H. la signature du présent document, l'exécution de ses obligations et le respect des dispositions des présentes n'entraîneront aucune violation ni aucun défaut aux termes d'un quelconque autre acte ou document constatant ou garantissant d'autres dettes

contractées par l'emprunteur, ni ne seront contradictoire à un tel autre acte ou document;

- I. l'état civil actuel de l'emprunteur est correctement décrit à l'article III de l'annexe jointe aux présentes;
- J. la propriété n'est pas utilisée par l'emprunteur en tant que résidence familiale au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* et aucune déclaration de résidence familiale n'a été signée par l'emprunteur.

OU

la propriété est utilisée par l'emprunteur en tant que résidence familiale au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* et une déclaration de résidence familiale a été signée par l'emprunteur et est publiée au Bureau de la publication des droits pour la circonscription foncière de • sous le numéro • .

8. RESTRICTIONS SUR L'UTILISATION ET LA VENTE DE LA PROPRIÉTÉ

- A. L'emprunteur s'abstiendra d'effectuer des ajouts, des modifications ou des améliorations à la propriété ou d'utiliser celle-ci à toute fin commerciale sans le consentement préalable écrit du prêteur. L'emprunteur ne peut utiliser la propriété à des fins illégales.
- B. L'emprunteur occupera la propriété en tant que résidence principale pour lui et sa famille et louera à des tiers la totalité ou toute partie de la propriété uniquement en conformité avec l'autorisation préalable écrite du prêteur. Si le prêteur autorise la location de la totalité ou d'une partie de la propriété, l'emprunteur effectuera cette location à des fins résidentielles seulement, d'une manière commerciale prudente, à des loyers justes et en conformité avec l'ensemble des lois et règlements applicables qui régissent la location de biens.
- C. L'emprunteur s'abstiendra de vendre la propriété ou d'en disposer autrement sans l'approbation préalable écrite du prêteur.

9. AUCUNE OBLIGATION DE CONSENTIR DES AVANCES À L'EMPRUNTEUR AUX TERMES DU PRÊT

Si le prêteur décide, pour quelque raison que ce soit, qu'il ne souhaite pas avancer le montant intégral du capital ou toute partie de celui-ci à l'emprunteur, le prêteur n'a pas alors à le faire, même si le présent acte a été signé ou publié, et peu importe si toute partie du capital a déjà été avancée ou non.

10. HYPOTHÈQUES OU CHARGES PRIORITAIRES

À partir du moment où le prêteur a l'obligation de consentir le prêt et jusqu'à ce que l'emprunteur ait remboursé le montant complet et exécuté toutes ses obligations aux termes des présentes, l'emprunteur ne pourra à aucun moment, directement ou indirectement, sans le consentement préalable écrit du prêteur, créer, assumer, contracter ou tolérer qu'existe sur la propriété hypothéquée (au sens donné aux présentes) une priorité, hypothèque ou charge de quelque nature que ce soit, de rang égal ou prioritaire à celui de l'hypothèque constituée aux présentes. Si, à quelque moment que ce soit, pendant que toute partie du capital ou de l'intérêt demeure impayée, une hypothèque ou une charge quelconque est publiée à l'égard de la propriété hypothéquée ou une mesure est prise pour conserver cette hypothèque ou charge, l'emprunteur devra libérer la propriété hypothéquée de cette hypothèque ou charge dans un délai de dix (10) jours et, à cette fin, le prêteur aura le droit de payer la créance ou de libérer la propriété hypothéquée de l'hypothèque ou de la charge sans porter atteinte à l'un de ses autres droits.

11. TAXES

L'emprunteur verra à ce que les taxes soient toujours payées à temps aux municipalités respectives. À son gré, le prêteur peut décider de percevoir les taxes auprès de l'emprunteur et les remettre ensuite à la municipalité. Si le prêteur décide de percevoir les taxes auprès de l'emprunteur, les modalités suivantes s'appliquent :

- A. L'emprunteur versera les paiements périodiques de taxes au prêteur en réduction des taxes à chaque date de versement. Le montant de chaque paiement périodique de taxes sera fondé sur l'estimation, par le prêteur, des taxes annuelles sur la propriété qui deviendront alors exigibles et payables et peuvent changer de temps à autre pour refléter le changement dans les taxes annuelles imposées sur la propriété. Les paiements périodiques de taxes devraient permettre au prêteur d'acquitter toutes les taxes au plus tard à leur date d'échéance annuelle. Par ailleurs, si les taxes sont payables en versements, les paiements périodiques devraient permettre au prêteur de payer les versements de taxes d'une année complète au plus tard à la date à laquelle le premier versement est dû.
- B. Si, toutefois, la date d'échéance annuelle ou la date du premier versement pour le paiement des taxes tombe moins d'un an après la date de rajustement de l'intérêt, l'emprunteur paiera au prêteur des paiements périodiques égaux de taxes durant cette période et pendant les douze (12) mois suivants. Ces paiements égaux de taxes seront fondés sur l'estimation, par le prêteur, des taxes totales payables pour les deux périodes de façon à ce que le prêteur reçoive un montant suffisant de la part de l'emprunteur pour acquitter toutes les taxes pour ces deux périodes.

- C. L'emprunteur paiera également au prêteur, sur demande, tout montant de l'excédent des taxes réelles exigées sur la propriété sur l'estimation des taxes par le prêteur. Par ailleurs, le prêteur pourra, à son gré, augmenter le paiement périodique de taxes pour couvrir cette somme.
- D. Le prêteur paiera les taxes sur le paiement périodique qu'il reçoit de l'emprunteur aussi longtemps que l'emprunteur n'est pas en défaut aux termes du prêt. Le prêteur n'a pas l'obligation de verser des paiements de taxes aux dates auxquelles ils sont dus ou plus souvent qu'une fois par année. Si l'emprunteur n'a pas payé au prêteur un montant suffisant pour acquitter les taxes, le prêteur peut quand même en régler le montant, ce qui créera un solde débiteur dans le compte de taxes de l'emprunteur. L'emprunteur doit payer immédiatement tout solde débiteur. Le prêteur n'a aucune obligation d'aviser l'emprunteur qu'un solde débiteur a été créé. Les soldes débiteurs portent intérêt au taux d'intérêt aux termes du prêt.
- E. Le prêteur ne paiera aucun intérêt à l'emprunteur sur un solde créditeur dans le compte de taxes de l'emprunteur.
- F. Si l'emprunteur omet de payer au prêteur tout montant à l'échéance, le prêteur peut affecter l'argent dans le compte de taxes en règlement de cette somme.
- G. Le prêteur peut déduire de l'avance finale totale du capital un montant suffisant pour acquitter toutes les taxes dues à la date de rajustement de l'intérêt ou auparavant si ces taxes n'ont pas été payées à la date à laquelle l'avance finale est consentie.
- H. L'emprunteur enverra immédiatement au prêteur tous les avis de cotisation, factures de taxes ou avis d'imposition qu'il reçoit.

12. ASSURANCE

L'emprunteur assurera et maintiendra assurée sans délai, en faveur du prêteur et jusqu'à ce que le prêt soit intégralement payé et que la sûreté constituée aux présentes soit libérée, toute la propriété hypothéquée (y compris toute partie de celle-ci qui sera construite à l'avenir, tant pendant qu'après la construction) contre la perte ou les dommages par suite d'un incendie et d'autres risques habituellement couverts dans les polices d'assurance contre les incendies, et contre les autres risques que le prêteur demande. Cette assurance doit être fournie par une société approuvée par le prêteur pour la valeur à neuf des édifices (le montant maximum auquel les édifices peuvent être assurés) en dollars canadiens. La police doit être d'une forme convenant au prêteur et doit inclure des garanties annexes et une clause hypothécaire précisant que le montant de la perte est payable au prêteur. À la demande du prêteur, l'emprunteur transférera au prêteur toutes les polices d'assurance et tous les reçus qu'il possède à l'égard des édifices, de même que tout produit découlant de cette assurance.

Si l'emprunteur n'a pas :

- A. maintenu une assurance à l'égard de la propriété hypothéquée qui, de l'avis du prêteur, respecte le présent paragraphe;
- B. remis une copie de la police d'assurance ou du reçu au prêteur, à la demande de celui-ci; ou
- C. remis au prêteur une preuve, à la demande de celui-ci, de tout renouvellement ou remplacement de l'assurance, au moins quinze (15) jours complets avant l'expiration ou la résiliation de l'assurance,

le prêteur peut, sans y être tenu, assurer toute partie de la propriété hypothéquée. Le montant que le prêteur paie pour cette assurance sera ajouté au montant dû aux termes du prêt et portera intérêt au taux d'intérêt prévu aux présentes. L'emprunteur paiera ce montant avec son prochain versement. En cas de perte ou de dommages, l'emprunteur remettra immédiatement au prêteur, aux frais de l'emprunteur, toutes les preuves nécessaires de demande de règlement. L'emprunteur fera également toutes les choses nécessaires pour permettre au prêteur d'obtenir le paiement du produit de l'assurance. La production du présent acte autorisera de façon suffisante une société d'assurance à payer au prêteur le montant de toute perte reliée à la police d'assurance ou à accepter des directives du prêteur concernant la perte.

Le produit d'assurance peut, en totalité ou en partie, au gré du prêteur, être :

- a) affecté à la reconstruction ou à la réparation de la propriété hypothéquée;
- b) payé à l'emprunteur;
- c) payé à toute autre personne qui est ou qui a été propriétaire de la propriété, tel qu'établi par le titre publié; ou être
- d) affecté, à l'entière discrétion de prêteur, en réduction de toute partie du montant du prêt, qu'il soit ou non alors exigible.

Le présent article 12 ne s'applique pas (et l'alinéa 23F ne s'applique pas) si la propriété est un condominium.

13. MAINTIEN DE LA PROPRIÉTÉ EN BON ÉTAT

L'emprunteur maintiendra la propriété en bon état et effectuera les réparations nécessaires. L'emprunteur ne fera rien ni ne permettra à quiconque de faire quoi que ce soit qui diminue la valeur de la propriété. Le prêteur peut examiner la propriété à tout moment raisonnable. Si, de l'avis de prêteur, l'emprunteur :

- A. ne maintient pas la propriété en bon état; ou
- B. fait ou permet quoi que ce soit qui diminue la valeur de la propriété;

le prêteur peut effectuer les réparations ou faire toute autre chose qu'il juge souhaitables. L'emprunteur doit immédiatement payer les coûts de toute inspection et des réparations que le prêteur effectue ou des mesures qu'il prend.

14. AUTRES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage à :

- A. informer sans délai le prêteur par écrit de tout changement dans le contenu des déclarations faites à l'article 7;
- B. obéir à l'ensemble des lois et règlement fédéraux, provinciaux ou municipaux régissant la protection de l'environnement. L'emprunteur s'engage notamment :
 - i) obtenir, au besoin, tout certificat d'autorisation, permis ou attestation délivré en vertu de ces lois et règlements et à fournir au prêteur, sur demande, des copies des demandes soumises aux autorités et des copies des desdits certificats, permis ou attestations;
 - ii) prendre les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la propriété hypothéquée avec les normes établies par ces lois et règlements en tout temps et à soumettre au prêteur, sur demande, tout certificat de conformité qui pourrait être délivré à cet égard;
 - iii) remettre au prêteur, dans un délai de deux (2) jours, tout avis ou avis de non-conformité, toute mise en demeure, plainte ou ordonnance émanant de tout organisme gouvernemental, municipal, judiciaire, quasi-judiciaire, administratif ou privé relativement à la violation ou au non-respect d'une loi, d'un règlement ou d'une ordonnance par l'emprunteur;
 - iv) prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour corriger le défaut et(ou) obtenir l'annulation de la publication contre la propriété hypothéquée, selon le cas;
 - v) aviser le prêteur dès qu'une action civile ou criminelle est intentée contre l'emprunteur par suite du défaut de celui-ci de se conformer à ses obligations environnementales;
- C. payer à l'échéance toute créance pouvant avoir priorité sur l'hypothèque constituée aux présentes;
- D. informer le prêteur de toute hypothèque légale dans les cinq (5) jours lorsqu'il en apprend la publication et prendre toutes

les mesures nécessaires pour obtenir la mainlevée de cette hypothèque légale dans les trente (30) jours;

- E. obtenir une renonciation à une hypothèque légale conformément au formulaire fourni par le prêteur, de toutes les personnes susceptibles de publier une hypothèque en raison des travaux demandés par le propriétaire de la propriété ou à cause du matériel ou des services fournis ou préparés pour de tels travaux;
- F. payer toutes les factures d'électricité et de gaz naturel que pourrait recevoir l'emprunteur, au plus tard quarante-cinq (45) jours suivant leur envoi par la poste;
- G. ne pas laisser la propriété inoccupée ou inutilisée;
- H. exécuter tous les actes et à signer tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque constituée aux présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers. Plus particulièrement, à la demande du prêteur, l'emprunteur signera tout avis de renouvellement;
- I. indemniser le prêteur et ses dirigeants, administrateurs, membres du personnel, actionnaires et mandataires des pertes, dommages, frais et réclamations de quelque nature que ce soit relativement à la propriété hypothéquée, au prêt ou au présent acte, plus particulièrement : (i) les coûts engagés dans le cadre d'une défense, d'une demande reconventionnelle ou d'une action réciproque contre un tiers; et (ii) les coûts ou les dommages découlant du règlement, avec ou sans le consentement de l'emprunteur, d'une action judiciaire visant le prêteur et que l'emprunteur peut engager ou qui peuvent lui être réclamés, directement ou indirectement, en raison d'une fuite, d'un écoulement, d'un déversement, du traitement, de la diffusion ou de la présence de matières toxiques provenant de la propriété sur un terrain, dans l'atmosphère, dans un cours d'eau ou à tout autre endroit. Cette obligation de l'emprunteur continuera d'exister, même après le paiement complet de la dette au prêteur;
- J. fournir au prêteur tout renseignement que le prêteur pourra raisonnablement demander relativement à la propriété hypothéquée ou pour vérifier si l'emprunteur se conforme à ses engagements et obligations aux termes des présentes. Sur demande raisonnable, l'emprunteur fournira au prêteur un certificat de localisation récent adressé au prêteur. L'emprunteur informera le prêteur de tout fait ou événement qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur de la propriété hypothéquée ou la situation financière de l'emprunteur;
- K. garder en tout temps l'équipement dans un bon état, sauf pour ce qui est de la détérioration et de l'usure normales, et si l'équipement est détruit ou endommagé de quelque façon que ce

soit, l'emprunteur devra immédiatement voir, à ses frais, à sa réparation ou à son remplacement;

- L. ne permettre aucune cession de bail, actuel ou futur, en faveur d'un tiers;
- M. permettre au prêteur, en tout temps raisonnable dans les circonstances et aux frais de l'emprunteur, d'examiner, d'inspecter ou d'évaluer la propriété hypothéquée, à donner l'accès à celle-ci et à fournir, sans coût pour le prêteur, tout renseignement supplémentaire que ce dernier pourrait raisonnablement demander à l'occasion à l'égard de la propriété hypothéquée ou de la situation financière de l'emprunteur, ou encore pour déterminer si l'emprunteur se conforme à ses obligations envers le prêteur. L'emprunteur tiendra les livres et les comptes qu'un administrateur prudent tiendrait en rapport avec les loyers et permettra au prêteur d'examiner ces documents et d'en obtenir des copies; et
- N. ne pas enlever, sans le consentement préalable écrit du prêteur, quelque équipement (y compris, plus particulièrement, les appareils de chauffage, l'équipement de climatisation, les ascenseurs, les accessoires, notamment fixes) installé sur la propriété. Tout nouvel objet qui y est placé deviendra irrévocablement un immeuble et ne pourra être retiré sans le consentement écrit du prêteur.

15. DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR L'HYPOTHÈQUE SUR LES LOYERS

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

Le prêteur autorise par les présentes l'emprunteur à percevoir les loyers. L'emprunteur devra percevoir les loyers en faisant preuve de diligence et de compétence et s'engage à suivre à cet égard toutes les directives qui lui seront données par le prêteur. L'emprunteur s'engage également à aviser immédiatement le prêteur de tout problème de perception des loyers. Cette autorisation pourra être retirée à tout moment par le prêteur conformément aux lois applicables et le prêteur pourra imputer les sommes qu'il percevra alors à son absolue discrétion, sans être tenu de suivre les règles sur l'imputation des paiements, lorsque les coûts de quelque nature que ce soit qui ont été engagés pour la perception (y compris une rémunération raisonnable pour le prêteur aux tarifs ordinaires en cours) auront été intégralement acquittés. Le prêteur pourra

aussi, sans y être tenu, accorder des délais, accepter ou libérer des sûretés, accorder des quittances et des annulations et s'occuper de quelque question que ce soit relative aux loyers à sa discrétion, sans l'intervention ou le consentement de l'emprunteur; le prêteur n'est aucunement responsable des dommages ou préjudices importants qui pourraient résulter de sa faute ou de celle des membres de son personnel ou de ses mandataires, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde, dans la perception et le recouvrement des loyers, ou de son manquement à percevoir les loyers, et il n'a aucune obligation d'aviser l'emprunteur d'une irrégularité dans le paiement des loyers par les locataires. Si, malgré le retrait d'une telle autorisation, tel qu'il est précité, des montants payables au titre des loyers ont été versés à l'emprunteur, alors, sans limiter les recours du prêteur contre les locataires, l'emprunteur recevra ces loyers à titre de mandataire ou de dépositaire et les remettra au prêteur sur réception.

Le prêteur peut affecter tout montant reçu de l'emprunteur au paiement total ou partiel des sommes garanties aux termes des présentes, même si elles ne sont pas encore exigibles, y compris les frais, les coûts ou les autres dépenses engagés par le prêteur et garantis dans le cadre des présentes, et il peut imputer et affecter ces montants au paiement de toute tranche des montants garantis conformément aux présentes, tel que le prêteur le décide, à sa seule discrétion, et peut changer toute imputation ou affectation tel qu'il le jugera bon, le tout sous réserve des dispositions des présentes quant à l'affectation des indemnités d'assurance.

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

16. CAS DE DÉFAUT

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

- A. si l'emprunteur ne paie pas la totalité ou une partie de la dette lorsqu'un tel paiement est dû et payable;
- B. si l'une ou l'autre des déclarations énoncées aux présentes ou l'une des déclarations faites par l'emprunteur relativement à l'obtention ou au maintien du prêt se révèle fausse ou trompeuse sous quelque aspect essentiel;
- C. si la propriété hypothéquée ou toute partie de celle-ci fait l'objet d'une mesure d'exécution (y compris un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, de saisie, d'instance en partage ou de toute instance judiciaire qui pourrait affecter le droit de propriété de l'emprunteur ou les droits du prêteur, ainsi que le retrait de

l'autorisation de percevoir des créances) qui n'a pas été retirée dans les dix (10) jours, même si cette mesure est contestée de bonne foi par l'emprunteur, à moins, dans ce dernier cas, que le prêteur ne soit convaincu qu'une telle mesure n'aura pas l'effet de diminuer ou de mettre en péril l'hypothèque constituée aux présentes et que l'emprunteur ne fournisse une sûreté additionnelle d'un montant suffisant, de l'avis du prêteur, pour acquitter le montant intégral de cette réclamation si elle s'avère valide;

- D. si l'emprunteur vend, cède ou aliène autrement la propriété hypothéquée en totalité ou en partie sans le consentement préalable écrit du prêteur;
- E. si l'emprunteur ou la caution, le cas échéant, fait une cession au bénéfice de ses créanciers ou devient assujéti aux dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou de toute autre loi régissant la faillite ou l'insolvabilité ou si toute autre mesure est entreprise ou un avis est donné en vue de rendre ou de déclarer l'emprunteur ou la caution insolvable ou en faillite, ou encore en vue d'une liquidation;
- F. si un changement ou un événement défavorable important survient dans la situation financière de l'emprunteur qui, considéré globalement ou de façon consolidée, constitue, de l'avis raisonnable du prêteur, une détérioration sérieuse de la situation financière ou des perspectives de l'emprunteur qui nuit ou qui nuira probablement à la capacité de l'emprunteur de remplir et d'exécuter fidèlement ses engagements ou obligations envers le prêteur, et que dans les quinze (15) jours suivant l'envoi d'un avis écrit du prêteur à cette fin, l'emprunteur n'a pas corrigé cette situation ou entrepris des démarches satisfaisantes, de l'avis du prêteur, pour la corriger;
- G. si l'emprunteur omet d'exécuter l'une de ses obligations ou l'un de ses engagements prévus aux présentes ou dans le prêt, ou encore l'une de ses obligations en vertu de la loi;
- H. si la propriété est expropriée en partie ou en totalité;
- I. si une requête est introduite ou un jugement est rendu en faveur d'une société qui distribue du gaz naturel, de l'électricité ou d'autres services publics et permet à cette société de recevoir une partie des loyers par suite d'un non-paiement;
- J. si le prêteur reçoit, de toute caution actuelle ou future de la totalité ou de toute partie des obligations, un avis censé résilier ou limiter la responsabilité de cette caution aux termes de son cautionnement;
- K. si la propriété hypothéquée est abandonnée;

- L. si un édifice érigé sur la propriété ou tout ajout, modification ou amélioration apporté à la propriété demeure non terminé sans que des travaux n'y soient effectués pendant quinze (15) jours consécutifs;
- M. si une priorité ou hypothèque mobilière ou légale, une charge ou une autre sûreté est publiée à l'égard de la propriété hypothéquée;
- N. si le prêteur découvre un vice de titre de la propriété hypothéquée qui diminue sensiblement la garantie du prêteur; ou
- O. lorsque l'emprunteur, la caution ou la propriété hypothéquée est visé par une ordonnance de mise sous séquestre, une liquidation, une dissolution ou une ordonnance similaire.

17. RECOURS

A. Mesures préliminaires

- i) Si un cas de défaut survient, l'emprunteur perd le bénéfice du terme et le prêteur peut mettre fin à toute obligation d'accorder du crédit ou des avances à l'emprunteur et il peut aussi déclarer exigibles toutes les obligations de l'emprunteur qui ne sont pas alors échues, y compris la dette, l'intérêt et les coûts s'y rapportant, sans aucun avis ni demande du prêteur, le tout malgré toute disposition des présentes stipulant le contraire. L'emprunteur reconnaît par les présentes que les déclarations, les engagements et l'exécution de toutes les obligations prévues aux présentes constituent des conditions en contrepartie desquelles le prêteur a accordé le bénéfice du terme à l'emprunteur.
- ii) L'emprunteur s'engage à délaisser volontairement en faveur du prêteur la propriété hypothéquée et à voir à ce que toute personne en possession de la propriété hypothéquée délaisse ladite propriété hypothéquée en faveur du prêteur, à la demande de ce dernier, dans tous les cas où le prêteur a le droit d'accepter ce délaissement, et l'emprunteur convient de ne pas s'opposer aux actes posés par le prêteur pour prendre la propriété hypothéquée délaissée par l'emprunteur. L'emprunteur signera en outre avec diligence tous les documents et actes de transfert nécessaires au délaissement de la propriété hypothéquée en faveur du prêteur.

B. Recours du prêteur

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

- i) exercer son droit d'intenter une action personnelle;
- ii) exercer les droits hypothécaires permis par la loi;
- iii) exercer tout autre droit dont il dispose aux termes du présent acte ou de la loi;

- iv) prendre toute autre mesure prévue par la loi ou le présent acte pour exercer ses droits afin d'assurer l'exécution de l'obligation;

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

C. Droits cumulatifs

L'exercice, par le prêteur, de l'un de ses droits aux termes du présent acte ou de la loi n'empêche pas celui-ci d'exercer tout autre droit à sa portée.

D. Exercice des droits

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

- i) dans le but de protéger ou de réaliser la valeur de la propriété hypothéquée, le prêteur pourra, sans obligation, aux frais de l'emprunteur :
 - a) disposer de la propriété hypothéquée si elle est susceptible de se déprécier rapidement ou de s'abîmer;
 - b) utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de ses droits;
 - c) remplir l'une des obligations de l'emprunteur;
 - d) exercer tout droit rattaché à la propriété hypothéquée;
 - e) utiliser les lieux où se trouve la propriété; et
 - f) utiliser, aux frais de l'emprunteur, la totalité ou une partie de la propriété hypothéquée;
- ii) le prêteur ne sera pas tenu de rendre des comptes à l'emprunteur, sauf conformément aux pratiques commerciales et dans les délais habituellement suivis par le prêteur, et le prêteur ne sera pas tenu de prendre un inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une autre garantie, pas plus qu'il ne sera tenu de rentabiliser la propriété hypothéquée ou d'en maintenir la rentabilité;
- iii) le prêteur pourra lui-même, directement ou indirectement, acquérir la propriété hypothéquée;
- iv) le prêteur, à l'occasion de l'exercice de ses droits, pourra renoncer à tout droit dont l'emprunteur peut se prévaloir, même sans contrepartie;
- v) dans l'éventualité où le prêteur abandonne ses recours hypothécaires ou autres droits à l'égard de la propriété hypothéquée, si la propriété hypothéquée a été délaissée au

prêteur, le prêteur pourra, à sa discrétion, délaisser la propriété hypothéquée ou ce qui en reste en faveur de l'emprunteur, sans garantie ni déclaration expresse ou tacite, mais sans porter atteinte à ses autres droits et recours.

Sans restreindre la portée des droits hypothécaires que le prêteur peut exercer, si le prêteur exerce le recours de prise en paiement et si l'emprunteur, dans l'éventualité où il en a le droit, exige que le prêteur procède plutôt à la vente de la propriété hypothéquée à l'égard de laquelle le prêteur exerce son recours, l'emprunteur reconnaît que le prêteur ne sera pas tenu d'abandonner le recours de prise en paiement, à moins que, avant l'expiration du délai accordé pour le délaissement, le prêteur (i) n'ait reçu une garantie qu'il juge satisfaisante pour assurer que la vente soit effectuée à un prix suffisamment élevé pour que la créance du prêteur soit entièrement remboursée, (ii) ne se soit fait rembourser les frais qu'il a engagés, et (iii) ne se soit fait avancer les sommes nécessaires à la vente de la propriété hypothéquée.

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

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

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

E. Dédommagement du prêteur

Si le montant du prêt ainsi déclaré dû et payable est payé avant la date d'échéance du solde, l'emprunteur convient de dédommager le prêteur en lui payant des frais de paiement par anticipation correspondant à l'intérêt sur trois (3) mois au taux d'intérêt du prêt. Lorsqu'un défaut se poursuit ou survient après la date d'échéance du solde, le montant en cours ne peut être réglé que moyennant le paiement de l'intérêt sur trois (3) mois sur le montant du prêt ou moyennant un avis écrit de trois (3) mois en tenant lieu. L'emprunteur accepte de plus que le prêteur puisse recouvrer ses frais de paiement par anticipation sur le produit de toute vente de la propriété hypothéquée ou de toute procédure de mise à exécution de la sûreté créée dans le présent acte.

18. ADMINISTRATION PAR LE PRÊTEUR

- A. S'il administre la propriété hypothéquée, le prêteur, sans y être tenu, peut, notamment :
- i) imputer tout montant reçu selon l'ordre prévu dans le présent acte;

- ii) signer un bail, un contrat de service, un contrat de gestion ou un renouvellement, annuler ou résilier un tel bail, ou un tel contrat et signer tout acte pour le compte de l'emprunteur;
 - iii) entretenir, réparer ou rénover la propriété hypothéquée et entreprendre ou terminer tous les travaux de construction aux frais de l'emprunteur;
 - iv) renoncer à tout droit appartenant à l'emprunteur avec ou sans contrepartie;
 - v) rembourser, pour le compte de l'emprunteur, tout tiers détenant une créance sur la propriété hypothéquée; et
 - vi) déléguer l'exercice de ses droits, en totalité ou en partie, à une personne qu'il aura désignée et divulguer à cette personne tout renseignement qu'il peut avoir sur l'emprunteur, la caution ou la propriété hypothéquée.
- B. De plus, s'il administre la propriété hypothéquée, le prêteur n'est pas tenu :
- i) de conserver la destination ou l'usage de cette propriété, ni de la rendre productive;
 - ii) de dresser un inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une garantie;

et ne peut être tenu responsable de la dégradation de la propriété hypothéquée ou de toute perte quelle qu'elle soit.

19. RETARD DANS L'EXÉCUTION PAR LE PRÊTEUR

Aucun retard ni prolongation de délai accordé par le prêteur à l'emprunteur ou à toute autre personne faisant valoir l'un de ses droits aux termes du présent acte ou d'une entente y étant indiquée n'affectera ses droits :

- A. de recevoir tous les paiements que l'emprunteur est tenu de verser au prêteur lorsqu'ils sont dus et payables;
- B. de demander à l'emprunteur de rembourser le montant du prêt et tout l'intérêt qui est dû et payable lors d'un cas de défaut;
- C. de voir à ce que l'emprunteur respecte toutes ses obligations envers le prêteur aux termes du présent acte;
- D. de voir à ce que toute autre personne respecte les obligations de cette personne envers le prêteur aux termes du présent acte.

20. PRÊTS À LA CONSTRUCTION PAR AVANCES PROGRESSIVES

Une amélioration désigne une modification, un ajout ou une réparation à un édifice sur la propriété ou à toute construction, édification ou installation sur celle-ci. Si le prêt vise à financer une amélioration au moyen d'avances progressives, l'emprunteur doit en aviser le prêteur par écrit immédiatement et avant que des avances ne soient consenties aux termes du présent acte. L'emprunteur doit aussi remettre immédiatement au prêteur des copies de tous les contrats et sous-contrats relatifs à l'amélioration et de toute modification y étant apportée. L'emprunteur accepte que toute amélioration soit effectuée seulement selon les contrats, plans et devis que le prêteur aura approuvés d'avance par écrit. L'emprunteur doit terminer toutes ces constructions ou améliorations le plus tôt possible et remettre au prêteur une preuve de paiement de tous les contrats de temps à autre que le prêteur demande. Le prêteur consentira des avances (paiements partiels du capital) à l'emprunteur d'après le progrès de l'amélioration, jusqu'à l'achèvement et à l'occupation de la propriété ou jusqu'à la vente de celle-ci. Le prêteur décidera si des avances seront consenties ou non ou à quel moment elles le seront. Quel que soit l'objet du prêt, le prêteur pourra, à sa seule et absolue discrétion, retenir les fonds des avances jusqu'à ce qu'il soit convaincu que l'emprunteur a respecté les dispositions précitées. L'emprunteur autorise le prêteur à fournir des renseignements sur le prêt à toute personne qui revendique une hypothèque légale de construction sur la propriété.

Si l'emprunteur omet de payer des accessoires ou un équipement installé tel qu'il est stipulé aux présentes, le prêteur aura le droit de le faire aux frais de l'emprunteur. Si, de l'avis de prêteur, l'emprunteur omet à quelque égard d'exécuter l'une des engagements prévus au présent article, le prêteur aura dès lors le droit de conclure les contrats et de prendre les arrangements qu'il juge opportuns pour l'achèvement de l'édifice et de ses dépendances et ouvrages et pour l'installation de ces accessoires et de cet équipement, et de payer de temps à autre les montants dus aux constructeurs, aux fournisseurs et à d'autres personnes, le tout aux frais de l'emprunteur.

21. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE GREVANT LA PROPRIÉTÉ

Le prêteur peut établir les modalités pour la mainlevée de sa sûreté grevant la totalité ou toute partie de la propriété hypothéquée (c'est-à-dire que le prêteur peut procéder à la mainlevée totale ou partielle de l'hypothèque grevant la propriété hypothéquée) du prêt, qu'il reçoive ou non une valeur pour cette mainlevée. Si le prêteur procède à la mainlevée d'une partie de la sûreté grevant la propriété hypothéquée à tout moment, le reste de la propriété hypothéquée continuera de garantir le montant du prêt. Le prêteur ne doit rendre des comptes que pour l'argent qu'il a réellement reçu.

Si la propriété est subdivisée avant que le prêt soit intégralement remboursé, le prêt sera garanti par chaque partie de la propriété

subdivisée, ce qui veut dire que chaque partie garantira le remboursement du montant total, même si le prêteur procède à la mainlevée de la sûreté créée dans le présent acte à l'égard d'une autre partie de la propriété.

Le prêteur peut libérer l'emprunteur, toute caution ou toute autre personne d'exécuter une obligation contenue dans le présent acte ou dans tout autre document de sûreté, sans procéder à la mainlevée d'un montant quelconque pour toute partie de la propriété hypothéquée ou pour toute autre sûreté, et une telle mainlevée ne libérera aucune autre personne des obligations aux termes du prêt.

22. RENOUELEMENT OU AUTRE MODIFICATION DU PRÊT

Le prêteur pourra de temps à autre conclure une ou plusieurs ententes écrites avec l'emprunteur (ou avec toute autre personne à laquelle la propriété est transférée) pour modifier le prêt en prolongeant le délai de paiement, en renouvelant le prêt ou ses modalités pour des périodes supplémentaires, en changeant le taux d'intérêt payable aux termes du présent acte ou en modifiant autrement les dispositions de cet acte. Que des charges grèvent ou non la propriété hypothéquée en plus des hypothèques créées aux présentes au moment où l'entente est conclue, le prêteur déterminera, à sa seule discrétion, s'il est nécessaire ou non de publier l'entente sur le titre pour conserver la priorité de ces hypothèques, telles qu'elles sont modifiées, sur tout acte publié après lesdites hypothèques.

L'emprunteur ou toute personne responsable de quelque manière que ce soit du paiement ou de l'exécution de toute autre modalité du présent acte ne sera pas libéré et demeurera pleinement responsable, avec ou sans avis, consentement ou entente, concernant ce renouvellement, cette prolongation ou cette modification.

23. CONDITIONS SPÉCIALES APPLICABLES À LA COPROPRIÉTÉ

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

- A. L'emprunteur déclare et garantit que la propriété hypothéquée décrite ci-après est l'une des parties privatives d'un immeuble détenu en copropriété divise conformément aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.
- B. L'emprunteur s'engage par les présentes à respecter et à observer toutes les conditions du présent acte, ainsi qu'à se conformer à toutes les exigences de la loi et des modifications s'y rapportant concernant la copropriété divise, aux dispositions de la déclaration de copropriété publiée au bureau de la publicité des droits de • sous le numéro • et à toute modification s'y rapportant, ainsi qu'aux règlements de gestion et aux

conditions s'appliquant à la propriété hypothéquée, et à toute modification s'y rapportant (collectivement, les « **exigences relatives aux condominiums** »).

- C. L'emprunteur paiera les frais communs de la propriété au syndicat de copropriétaires (le « **syndicat** ») aux dates d'échéance, y compris toute contribution au fonds de prévoyance. Par ailleurs, si le prêteur exerce son droit de percevoir auprès de l'emprunteur la contribution de l'emprunteur aux frais communs, l'emprunteur versera cette contribution au prêteur lorsqu'il en sera avisé. Le prêteur peut accepter une déclaration qui semble provenir du syndicat comme une preuve concluante pour établir les montants de frais communs et les dates auxquelles ces montants sont dus.
- D. L'emprunteur enverra au prêteur les avis, cotisations, règlements, règles et états financiers du syndicat qu'il reçoit (ou qu'il est autorisé à recevoir) du syndicat.
- E. L'emprunteur entretiendra toutes les améliorations apportées à son unité et les réparera après qu'elles auront été endommagées.
- F. Assurance – Outre les assurances que le syndicat doit obtenir, l'emprunteur doit :
- i) assurer toutes les améliorations que l'emprunteur ou les propriétaires antérieurs ont apportées à l'unité;
 - ii) obtenir les assurances pour les risques additionnels que le prêteur exige;
 - iii) assurer l'intérêt commun ou autre de l'emprunteur dans les édifices (qu'ils existent actuellement ou soient construits à l'avenir, tant pendant la construction que par la suite) qui font partie de la propriété ou des biens condominiaux du syndicat si le syndicat omet d'assurer les édifices ou les biens tel qu'il est requis ou encore si le prêteur demande à l'emprunteur de le faire.
 - iv) céder ses polices d'assurance au prêteur et (pour autant que la loi le permet) son intérêt dans les polices détenues par le syndicat;
 - v) remettre au prêteur une preuve indiquant que l'assurance exigée est en vigueur, de même qu'une preuve de tout renouvellement ou remplacement de l'assurance, dans les quinze (15) jours avant l'expiration ou la résiliation de l'assurance;
 - vi) faire toutes les choses nécessaires pour percevoir les indemnités d'assurance.

Chacune des polices d'assurance (et celles du syndicat) doivent respecter les conditions suivantes :

- la propriété doit être garantie contre la destruction ou les dommages par un incendie et les autres risques habituellement

couverts dans les polices d'assurances contre les incendies, ainsi que contre toutes autres risques que le prêteur exige, à la pleine valeur de remplacement (le montant maximum pour lequel la propriété peut être assurée) en dollars canadiens;

- la société d'assurance et les modalités de la police doivent convenir au prêteur.

Si l'emprunteur omet d'assurer la propriété tel qu'il est exigé dans le présent article 23, le prêteur peut, sans y être tenu, obtenir toute assurance que l'emprunteur a l'obligation d'obtenir. L'emprunteur devra immédiatement payer au prêteur le montant que le prêteur paie pour cette assurance. En cas de perte ou de dommages, l'emprunteur, à ses frais, remettra immédiatement au prêteur toutes les preuves nécessaires de sinistre, pour le compte du syndicat et de l'emprunteur. L'emprunteur fera aussi toutes les choses nécessaires pour permettre au prêteur d'obtenir le paiement des indemnités d'assurance. L'emprunteur tentera de voir à ce que le syndicat respecte entièrement ses devoirs et obligations aux termes des exigences relatives aux condominiums.

Dans la mesure exigée par la loi, les indemnités d'assurance peuvent, en totalité ou en partie, au gré du prêteur :

- a) être affectées à la reconstruction ou à la réparation des dommages causés à la propriété;
- b) être payées à l'emprunteur;
- c) être payées à toute autre personne qui est ou qui a été propriétaire de la propriété, tel que l'établit le titre publié; ou
- d) être affectées, à la seule discrétion du prêteur, en réduction de toute partie du montant du prêt, qu'elle soit ou non alors exigible.

G. L'emprunteur doit payer certains autres frais – En plus des autres droits et recours du prêteur contenus dans le présent acte, l'emprunteur paiera immédiatement au prêteur tous les frais de celui-ci concernant :

- tout règlement, résolution, règle ou autre question (sauf s'il s'agit d'un règlement, d'une résolution, d'une règle, d'une autre question pour laquelle seul un vote de la majorité présente à l'assemblée est exigé);
- la mise à exécution de son droit de voir à ce que le syndicat ou tout propriétaire respecte les exigences relatives aux condominiums ; et
- l'exercice, par le prêteur, des droits de vote que celui-ci peut avoir.

Lorsque les frais du prêteur visent d'autres unités et la propriété, le montant que l'emprunteur doit payer sera constitué uniquement des frais reliés à la propriété, tel que le prêteur le détermine.

H. Droits de vote et autres droits – L'emprunteur autorise le prêteur à exercer ses droits de vote, de consentement et de dissidence aux termes des exigences relatives aux condominiums. L'emprunteur autorise également le prêteur à exercer ses droits de :

- demander au syndicat d'acheter l'unité et l'intérêt commun de l'emprunteur lorsque les exigences relatives aux condominiums le prévoient ;
- choisir de faire établir par arbitrage la valeur de l'unité et de l'intérêt commun de l'emprunteur ou celle de la propriété condominiale;
- recevoir la quote-part de l'emprunteur dans les actifs du syndicat et le produit tiré de la vente de l'unité et de l'intérêt commun de l'emprunteur ou de la propriété condominiale ou encore de toute partie des éléments communs.

Si le prêteur n'exerce pas les droits de l'emprunteur, l'emprunteur peut le faire selon les directives que le prêteur peut lui donner. Avant de faire une telle demande ou un tel choix, l'emprunteur doit obtenir l'approbation préalable écrite du prêteur, ce que l'emprunteur doit faire même si le prêteur n'a pas le droit d'effectuer le paiement ou le choix en ce qui concerne sa relation avec le syndicat et même si le prêteur a déjà pris des dispositions pour que l'emprunteur exerce ce droit.

Aucune mesure prise aux termes du présent article 23 ne sera réputée mettre le prêteur en possession de la propriété hypothéquée. Le prêteur ne sera pas responsable de quelque mesure qu'il peut prendre pour tout geste que l'emprunteur l'a autorisé à poser ou pour toute omission d'agir. Le prêteur peut à tout moment révoquer tout arrangement que le prêteur prend pour que l'emprunteur prenne toute mesure que l'emprunteur a autorisée le prêteur à prendre.

I. Droits additionnels du prêteur aux termes du présent acte – L'emprunteur autorise le prêteur à faire ce qui suit :

- i. inspecter la propriété à tout moment raisonnable;
- ii. effectuer tout entretien ou toute réparation nécessaire après des dommages;
- iii. inspecter les registres du syndicat;
- iv. remédier à toute omission de l'emprunteur de respecter les exigences relatives aux condominiums.

- J. La déchéance du terme du remboursement du montant du prêt peut être déclenchée – Le montant du prêt peut devenir payable immédiatement, au gré du prêteur, si :
- i. le syndicat ne respecte pas les exigences relatives aux condominiums;
 - ii. le syndicat omet :
 - d'assurer toutes les unités de condominiums et les éléments communs en vertu de la loi et selon les exigences additionnelles du prêteur;
 - d'assurer ses biens si le prêteur le demande et conformément aux exigences du prêteur;
 - de remettre au prêteur une preuve que l'assurance est en vigueur si le prêteur lui en fait la demande; ou
 - de faire toutes les choses nécessaires à la perception des indemnités d'assurance;
 - iii. le syndicat ne gère pas, de l'avis du prêteur, la propriété et les biens condominiaux avec prudence;
 - iv. le syndicat ne maintient pas ses biens en bon état;
 - v. le syndicat apporte une modification importante aux éléments communs ou à ses biens sans l'approbation du prêteur;
 - vi. des dommages considérables sont survenus et les propriétaires ont voté pour la résiliation de la copropriété;
 - vii. une vente de la propriété condominiale ou de toute partie des éléments communs est autorisée;
 - viii. les autorités régissant la propriété condominiale conformément aux exigences relatives aux condominiums sont destituées ou le syndicat est dissous.

Les droits du prêteur ne seront aucunement touchés si le prêteur a voté en faveur de cette résiliation, de cette vente ou de cette ordonnance ou y a consenti ou encore s'il a accepté que la propriété condominiale ne soit pas régie par les exigences relatives aux condominiums.

- K. Destitution du syndicat – Si la propriété cesse d'être régie par les exigences relatives aux condominiums :
- toutes les modalités du présent acte continueront de s'appliquer;

- l'emprunteur autorise le prêteur à s'entendre avec quiconque pour une division de la propriété condominiale. Le prêteur peut payer ou recevoir de l'argent pour s'assurer que la division est égale, et l'emprunteur rembourse immédiatement au prêteur les fonds que le prêteur a payés. Le prêteur peut aussi signer tous les documents et faire toutes les choses nécessaires à l'exécution de cette division;
- la quote-part de l'emprunteur dans les biens du syndicat et le produit de la vente de son unité et de son intérêt commun ou encore de la propriété condominiale ou de toute partie de ces éléments communs sera payée au prêteur (à moins que le prêteur n'avise l'emprunteur du contraire par écrit) et l'emprunteur fera toutes les choses nécessaires à cette fin; et
- les fonds reçus par le prêteur (après le paiement de tous les frais de celui-ci) pourront être affectés en réduction de toute partie du montant du prêt. Tout solde demeurant après que toutes les réclamations ont été acquittées sera payé à l'emprunteur.

24. QUITTANCE

Lorsque son intérêt dans la propriété hypothéquée prend fin, le prêteur remettra, à sa seule discrétion, une quittance complète de sa réclamation ou une confirmation écrite que sa réclamation a été quittancée. L'emprunteur donne au prêteur un délai raisonnable lui permettant de préparer ces documents, et l'emprunteur paiera les frais administratifs habituels pour la préparation, l'examen, la signature ou la publication du document de quittance, ainsi que tous les autres frais légaux et autres que le prêteur engage à cette fin. Si le prêteur remet à l'emprunteur un document de quittance, l'emprunteur sera responsable de la publication du document, ainsi que des coûts s'y rapportant.

Si l'intérêt du prêteur dans la propriété hypothéquée prend fin et l'emprunteur demande au prêteur de céder le prêt, le prêteur préparera une cession du prêt pour l'emprunteur. L'emprunteur donnera au prêteur un délai raisonnable lui permettant de préparer et de signer la cession et l'emprunteur paiera les frais d'administration habituels du prêteur pour la préparation, l'examen et la signature des documents, ainsi que tous les frais, notamment juridiques, que le prêteur engage à cette fin. L'emprunteur sera responsable de la publication des documents et de tous les coûts s'y rapportant. Toutefois, le prêteur ne cédera pas le prêt sur les directives de l'emprunteur et remettra une quittance de la sûreté constituée aux présentes seulement lorsque le prêteur est ou a été en possession de la propriété hypothéquée après un cas de défaut aux termes du présent acte.

25. FRAIS ET DÉPENSES

A. Coûts d'opération relatifs au prêt

L'emprunteur remboursera au prêteur, sur demande, tous ses frais engagés pour vérifier le titre de la propriété et pour préparer et publier le présent acte.

B. Frais de services

L'emprunteur convient de payer des frais de services au prêteur pour couvrir son temps et ses coûts raisonnables pour l'administration du prêt, y compris, notamment, des frais ou une allocation pour :

- a) administrer le compte pour la perception et le paiement des taxes, des frais annuels,
- b) traiter chaque paiement tardif ou sauté et pour remplacer chaque chèque ou autre acte non honoré sur présentation aux fins de paiement ou tout paiement préautorisé qui n'est pas compensé tel que prévu,
- c) préparer chacun des renseignements, arriérés, rétablissements, quittances ou autres relevés du prêt, qu'ils aient ou non été remis à l'emprunteur, à ses mandataires ou avocats ou encore à toute autre personne intéressée,
- d) traiter chaque demande visant l'obtention du consentement du prêteur à l'assumption du prêt ou son approbation ou consentement pour toute autre question que nécessite le présent acte, que cette approbation ou ce consentement soit ou non accordé ou que la question soit ou non conclue,
- e) traiter chaque prolongation, transfert, renouvellement, changement de fréquence de paiement, restructuration ou autre modification du présent acte, conclu ou non,
- f) vérifier la position relative à toute assurance, administrer les annulations d'assurance, payer les primes d'assurance et traiter les demandes de règlement,
- g) remettre une copie ou un double des documents du dossier du prêteur ou un barème d'amortissement, un historique de paiement, un historique du compte de taxes, une vérification d'audit et d'autres services de nature administrative, y compris les frais de récupération, de reproduction, de transmission et les autres frais,
- h) vérifier l'état des paiements de taxes et en administrer le paiement,
- i) déposer une demande de publication à l'égard de la sûreté constituée aux présentes ou donner ou recevoir un avis ou une

demande de renseignements, d'état de la sûreté ou d'accusé de réception et effectuer les recherches nécessaires,

- j) signer et remettre toute radiation de l'hypothèque créée dans le présent acte (malgré toute mainlevée pouvant avoir été préparée par l'emprunteur ou toute autre personne pour le compte de celui-ci),
- k) traiter en général toute question reliée à l'administration appropriée du prêt et de la propriété, y compris vérifier la conformité, traiter ou faire valoir toute obligation contenue dans le présent acte et y compris, notamment, à l'égard des taxes, des frais et des questions reliées aux condominiums, des assurances, des réparations et de la construction, des questions environnementales, des baux et des autres charges, et gérer ou vendre la propriété.

Les frais de services du prêteur correspondront aux sommes établies, divulguées et appliquées en général par le prêteur de temps à autre et pourront être confirmés sur demande adressée au prêteur.

C. Coûts d'exécution

L'emprunteur convient de payer au prêteur tous les montants qu'il dépense et les coûts qu'il engage de quelque manière que ce soit à l'égard du prêt, y compris, notamment, les frais concernant :

- a) la perception des paiements aux termes de la sûreté constituée aux présentes et l'exécution et la réalisation de cette sûreté;
- b) la défense ou tout autre traitement d'une action ou d'une procédure dans laquelle le prêteur peut être désigné en tant que partie ou à laquelle il peut être autrement intéressé en raison du prêt, y compris, notamment, toute hypothèque légale de construction ou question similaire, toute saisie ou poursuite par les forces policières ou d'autres autorités, l'exercice de droits hypothécaires, une vente, un rachat, une cotisation ou une autre action ou procédure par un autre créancier ou tout certificat de litige en cours ou autre question relative au titre;
- c) exécuter ou respecter n'importe laquelle des obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte, y compris, sans restriction, les obligations concernant les assurances, les condominiums, les réparations et la construction, les baux, les taxes, les autres hypothèques et créances prioritaires, ainsi que les questions environnementales.

Tous les frais juridiques engagés par le prêteur pour vérifier la conformité avec toute modalité et pour faire valoir la sûreté constituée aux présentes sont payés intégralement par l'emprunteur (y compris les frais juridiques pour toute instance judiciaire sur le fondement d'une indemnité considérable).

D. Intérêt et sûreté pour les frais et coûts

L'ensemble des frais et coûts, allocations et dépenses dont la description est donnée ci-dessus porteront intérêt au taux d'intérêt du prêt à compter de la date à laquelle ils sont engagés ou calculés par le prêteur et seront immédiatement payables sur demande par l'emprunteur.

26. TITRISATION

Le prêteur peut, à son gré, vendre, céder ou grever le prêt de l'emprunteur en faveur d'un ou de plusieurs tiers sans avis à l'emprunteur, à tout coemprunteur non propriétaire, caution ou à tout conjoint signant le présent acte et sans avoir à demander leur consentement. Dans un tel cas, l'emprunteur accepte que l'hypothèque créée aux présentes continue de garantir tous les montants dus aux termes du présent acte. Une fois vendu ou cédé, le prêt de l'emprunteur peut être racheté par le prêteur, qu'il soit en défaut ou non. L'emprunteur et chaque coemprunteur non propriétaire, caution et conjoint signant le présent acte donnent par les présentes leur autorisation et leur consentement au prêteur ou à toute autre personne ayant un intérêt dans le prêt de temps à autre, ainsi qu'à leurs mandataires et conseillers respectifs, y compris toute personne retenue pour administrer le prêt, quant à la diffusion, à la divulgation et à la cession de renseignements, notamment personnels (y compris les renseignements financiers), à l'égard de l'emprunteur, d'une caution, d'un coemprunteur non propriétaire et de leurs conjoints respectifs, du prêt et de la propriété hypothéquée, sans égard à la portée de la diffusion, et à toute pareille autre personne qui en a besoin pour avancer, administrer, réaliser, céder, titriser ou traiter autrement le prêt de temps à autre.

27. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- A. Le présent acte n'entraîne aucune novation et l'hypothèque constituée aux présentes s'ajoute à toute autre garantie, hypothèque ou sûreté que le prêteur peut détenir de temps à autre. Tous les droits que le prêteur peut avoir aux termes des présentes sont distincts et cumulatifs, et il est entendu et convenu qu'aucun de ces droits dont le prêteur peut se prévaloir ou non ne sera réputé écarter un autre droit qu'il peut revendiquer, ni limiter ou amoindrir autrement tout autre droit légal ou contractuel du prêteur.
- B. L'emprunteur sera considéré être en défaut quant à ses obligations aux termes des présentes du seul fait de l'écoulement du temps prévu pour leur exécution, par l'expiration de la durée ou par toute autre méthode permise par la loi.
- C. L'hypothèque constituée aux présentes est une garantie continue qui subsistera malgré toute fluctuation du montant de la dette ou des obligations garanties par les présentes. Toute obligation future garantie par les présentes sera considérée comme une garantie aux termes de laquelle l'emprunteur a pris une autre

obligation aux termes des présentes, comme le prévoit l'article 2797 du *Code civil du Québec*.

- D. Si plusieurs personnes sont désignées en tant qu'emprunteur, chacune d'elles sera un débiteur solidaire des obligations stipulées aux présentes ou dans tout renouvellement ou modification s'y rapportant.
- E. Le prêteur n'est tenu d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et il ne sera pas responsable des préjudices importants pouvant résulter de sa faute ou de celle des membres de son personnel ou de son mandataire, à l'exception d'une faute intentionnelle ou grave.
- F. Le prêteur aura le droit, aux frais de l'emprunteur, d'exécuter tous les actes et de signer tous les documents qui pourront être nécessaires pour que le présent acte demeure en vigueur et opposable à des tiers, y compris la signature et le dépôt de tout document nécessaire au renouvellement des présentes.
- G. Le prêteur peut déléguer à une autre personne l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations aux termes des présentes; en pareil cas, le prêteur peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'il possède sur l'emprunteur ou sur la propriété hypothéquée. Le prêteur est nommé en tant que mandataire irrévocable de l'emprunteur avec pouvoir de substitution pour poser tout geste ou signer tout écrit, toute procuration ou tout document qu'il juge nécessaire aux fins de l'exercice de ses droits. L'emprunteur et la caution autorisent le prêteur à recueillir des renseignements personnels les concernant, en particulier des renseignements financiers, et tout autre renseignement nécessaire pour s'assurer de leur solvabilité dans le contexte du présent prêt. L'emprunteur et la caution autorisent le prêteur à établir un dossier à ces fins.
- H. Les droits conférés au prêteur par les présentes sont accordés à tout successeur du prêteur, y compris toute entité résultant de la fusion du prêteur et d'une autre entité.
- I. Les effets ou sommes d'argent remis ou détenus par le prêteur en application des présentes pourront être investis par celui-ci à son gré sans qu'il ne soit lié par les règles légales sur le placement du bien d'autrui.
- J. Ni la signature du présent acte de prêt, ni le fait que le prêteur ait déjà accordé une partie du crédit dont le remboursement est garanti par les présentes ne sera réputé obliger le prêteur à maintenir ce crédit accessible ou à accorder un crédit supplémentaire. Le prêteur peut, à son entière discrétion et pour quelque raison que ce soit, décider de ne pas avancer à l'emprunteur le montant du capital, en tout ou en partie, indiqué

dans le présent acte. La présente clause s'applique, même si l'acte de prêt a été publié et peu importe si une partie du montant en capital a déjà été avancée. Le présent acte demeurera en vigueur et continuera de garantir le prêt et l'exécution des obligations de l'emprunteur en faveur du prêteur, et l'emprunteur convient de rembourser au prêteur, sur demande du prêteur, tous les coûts du prêteur, y compris les honoraires et frais d'avocats (en fonction de la relation d'un avocat et de son client) engagés pour vérifier le titre de propriété de l'emprunteur et publier le présent acte.

- K. Toute obligation divisible en faveur du prêteur aux termes des présentes doit être exécutée intégralement, comme si elle était indivisible, par chaque héritier ou représentant légal de toute personne responsable de cette obligation.
- L. L'emprunteur sera réputé responsable de l'exécution de toutes les obligations stipulées dans le présent acte, malgré toute aliénation totale ou partielle de la propriété hypothéquée.
- M. À moins que le contexte ne s'y oppose, le terme « emprunteur » désigne l'emprunteur, ainsi que tout propriétaire subséquent de la propriété hypothéquée et toute autre personne ayant, d'une façon ou d'une autre, assumé les obligations de l'emprunteur envers le prêteur.
- N. À moins que le contexte ne s'y oppose, les mots du nombre singulier comportent le pluriel et vice versa et les mots du genre masculin comportent le féminin et vice versa.
- O. L'emprunteur déclare avoir lu le présent document et avoir reçu des explications adéquates sur la nature et la portée des obligations aux termes du présent acte. Cet acte correspond à la forme habituellement proposée aux clients du prêteur.
- P. Tous les avis expédiés à l'emprunteur par le prêteur dans le cadre des présentes seront valides s'ils sont envoyés par courrier ordinaire à l'adresse de l'emprunteur indiquée à l'article IV de l'annexe des présentes ou à toute autre adresse que l'emprunteur aura indiquée au prêteur par écrit conformément aux présentes. Tout avis ou toute réclamation ou mise en demeure à l'emprunteur pourra aussi être adressé à la résidence habituelle de l'emprunteur dans le district judiciaire de _____, ou à sa dernière adresse connue du prêteur, dans ce district, sauf si le prêteur ne pouvait trouver l'emprunteur dans ce district, lorsque cet avis, cette réclamation ou cette mise en demeure peut, à son choix, être signifié à l'emprunteur au bureau du greffier de la Cour supérieure dudit district, où, dans un tel cas, l'emprunteur élit domicile aux fins des présentes.
- Q. Les titres de propriété, les certificats de localisation, les polices d'assurance et tout autre document relatif à la propriété peuvent

être conservés par le prêteur jusqu'au remboursement des sommes garanties aux termes des présentes.

- R. Les modalités des présentes seront régies et interprétées conformément aux lois de la province de Québec.
- S. L'emprunteur assume expressément tous les risques de force majeure, de sorte qu'il sera tenu de remplir chacune de ses obligations au moment requis conformément au présent acte, malgré l'existence ou le déclenchement de tout événement ou de toute situation constituant une force majeure au sens du deuxième alinéa de l'article 1470 du *Code civil du Québec*.

28. CERTIFICAT DE LOCALISATION

L'emprunteur déclare que le certificat de localisation préparé par •••, arpenteur-géomètre, en date du •••, sous le numéro ••• de ses minutes, décrit l'état actuel de la propriété, et qu'aucune modification n'a été apportée à la propriété depuis cette date.

29. INSPECTION

Le prêteur (y compris, dans le présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou tout autre assureur hypothécaire) peut examiner la propriété et les édifices s'y trouvant s'il le juge approprié. Le prêteur peut faire cette inspection à quelque fin que ce soit, mais particulièrement pour effectuer les caractérisations environnementales, les évaluations du site, les recherches ou les études qu'il juge nécessaires. Le coût des caractérisations, des évaluations ou des études sera payable par l'emprunteur, qui en règlera immédiatement les coûts au prêteur dès que celui-ci l'en avise. Si l'emprunteur ne paie pas ces coûts au prêteur lorsque celui-ci le lui demande, le prêteur pourra ajouter les montants au solde en cours aux termes du prêt et ces sommes porteront intérêt au taux d'intérêt prévu aux présentes. Si le prêteur prend les mesures autorisées dans le présent article, il ne sera pas considéré comme ayant un contrôle de la propriété.

30. EXPROPRIATION

Si la totalité de la propriété est expropriée, le montant du prêt deviendra immédiatement dû et payable, en même temps que les intérêts perdus.

Si seule une partie de la propriété est expropriée, tout montant accordé à l'emprunteur pour l'expropriation partielle sera payé au prêteur, et le prêteur affectera cette somme en réduction du montant du prêt. Si, selon le seul avis du prêteur, le reste de la propriété ne constitue pas une garantie adéquate du montant du prêt, le montant du prêt, ou toute partie de ce montant que le prêteur peut déterminer, à sa seule discrétion, deviendra alors immédiatement dû et payable, en même temps que les intérêts perdus.

31. LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Tous les prêts hypothécaires assurés sont consentis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

32. COEMPRUNTEUR NON PROPRIÉTAIRE

Le coemprunteur non propriétaire, • , • , déclare avoir pris connaissance des présentes, s'en déclare satisfait et reconnaît être coemprunteur avec l'emprunteur nommé aux présentes, s'engage solidairement avec l'emprunteur et s'engage à payer le capital, l'intérêt, l'intérêt sur l'intérêt et les coûts accessoires, ainsi qu'à exécuter toutes les obligations de l'emprunteur aux termes des présentes, et fait du tout son affaire personnelle. Le coemprunteur non propriétaire s'engage également à aviser le prêteur de tout changement d'adresse et renonce par les présentes au bénéfice de division et de discussion. Le coemprunteur non propriétaire reconnaît par les présentes avoir reçu tous les renseignements utiles concernant le contenu et les modalités du présent acte, la dette et le progrès réalisé dans l'exécution s'y rapportant.

33. RÉSIDANTS DES ÉTATS-UNIS

Si l'emprunteur est ou devient un résidant des États-Unis d'Amérique aux fins de l'impôt et le prêteur est assujéti à un impôt payable au gouvernement des États-Unis sur l'intérêt qu'il reçoit au moyen des paiements de l'emprunteur aux termes du prêt, le taux d'intérêt sur le montant du prêt sera augmenté et correspondra à ce taux multiplié par un facteur de 1,1111 pour compenser les obligations du prêteur à cet égard. Ce facteur peut changer en tout temps si le gouvernement des États-Unis change le montant de l'impôt devant être payé.

CAUTION

• , • , intervenant(s) aux présentes (collectivement appelés la « caution »), après avoir pris connaissance des présentes, s'en déclare satisfait, déclare se porter garant de toutes les obligations que l'emprunteur et toute autre caution, selon le cas, ont contractées aux termes des présentes et plus particulièrement, du paiement des sommes dues aux termes du prêt et de l'intérêt s'y rapportant, ainsi que des coûts accessoires, s'engageant par les présentes solidairement avec l'emprunteur, faisant du tout son affaire personnelle. La caution renonce au bénéfice de division et de discussion. De plus, l'obligation de la caution sera indivisible au sens de l'article 1520 du *Code civil du Québec*.

La caution croit comprendre et accepte que le prêteur puisse, sans amoindrir la responsabilité de la caution et sans obtenir le consentement de celle-ci ou lui donner un avis :

- A. accorder des prolongations de délais pour le paiement et des prolongations de la durée du prêt, y compris tout renouvellement du prêt ou de sa durée pour des périodes additionnelles;

- B. augmenter le taux d'intérêt payable aux termes du prêt, pendant la durée initiale ou durant toute période de renouvellement subséquente;
- C. dispenser la totalité ou toute partie de la propriété hypothéquée de la garantie constituée aux présentes;
- D. traiter autrement avec l'emprunteur, toute autre personne (y compris toute caution) toute garantie (y compris l'hypothèque constituée aux termes des présentes) ou la propriété, y compris la quittance, la réalisation ou le remplacement de toute garantie que le prêteur peut détenir;
- E. renoncer à toute disposition du présent acte ou changer l'une de ses modalités en tout temps pendant la durée initiale du prêt ou lors de toute période de renouvellement subséquent;

avant ou après la demande de paiement d'une personne sans incidence sur le cautionnement. Le prêteur peut demander le paiement à toute caution sans d'abord tenter de le percevoir auprès de l'emprunteur ou de toute autre personne (y compris toute caution) ou de toute garantie (y compris l'hypothèque constituée aux présentes).

La caution s'engage également à aviser immédiatement le prêteur, par écrit, de tout changement d'adresse. La caution subordonne en faveur du prêteur toutes les dettes et obligations actuelles ou futures de l'emprunteur envers la caution jusqu'au paiement intégral du capital et des autres montants garantis par le présent acte au prêteur. La caution reconnaît par les présentes avoir reçu tous les renseignements utiles concernant le contenu et les conditions du présent acte, la dette et le progrès réalisé dans l'exécution des obligations s'y rapportant. Toutes les obligations de la caution lieront tout successeur ou représentant successoral de la caution et ne seront pas touchées par la faillite de l'emprunteur ou de la caution.

CONSETEMENT DU CONJOINT ET AUX PRÉSENTES INTERVIENT

• . • , conjoint(e) de l'emprunteur, qui confirme que son état civil et celui de l'emprunteur sont correctement décrits à l'article III de l'annexe faisant partie du présent acte et qui, après avoir examiné le document, déclare avoir pris connaissance de cet acte et avoir reçu du notaire soussigné une explication suffisante de la nature et de la portée des modalités de cet acte, ainsi que des obligations de l'emprunteur et du prêteur qui en découlent, ce à quoi le conjoint consent :

- A. confirme que la propriété décrite à l'article I de l'annexe faisant partie des présentes n'est pas utilisée comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*;
- B. si la propriété est utilisée comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*, confirme

qu'aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre elle;

- C. si la propriété est une « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* et une déclaration de résidence familiale a été publiée à son égard, confirme que les hypothèques, droits, privilèges et recours du prêteur aux termes des présentes auront priorité et seront exécutoires contre la propriété comme si aucune déclaration n'avait été publiée, et la partie intervenante renonce par les présentes à tout droit pouvant résulter d'une telle déclaration actuelle ou future qui serait publiée à l'égard de la propriété;
- D. en plus de ses obligations à titre de caution, selon le cas, reconnaît et accepte que toute attribution d'un droit d'utilisation ou de propriété à l'égard de la propriété hypothéquée en sa faveur le(la) rend solidairement responsable, sans bénéfice de division ou de discussion, de toutes les obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte.

ANNEXE

ARTICLE I : Description de la propriété

•

Adresse de la propriété : •

ARTICLE II : Charges et servitudes existantes, le cas échéant, autres que celles en faveur ou au bénéfice du prêteur :

•

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

•

ARTICLE IV : Adresse du prêteur pour l'envoi des paiements et des avis tel qu'il est prévu à l'alinéa 27 (P) :

PARADIGM QUEST INC.,

• , •

Adresse de l'emprunteur pour l'envoi des avis : •

EN FOI DE QUOI :

À • , province de Québec, à la date mentionnée ci-dessus et publiée aux dossiers du soussigné sous le numéro de minute • , (•).

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

• **EMPRUNTEUR**

• **COEMPRUNTEUR NON PROPRIÉTAIRE, s'il y a lieu**

• **PARTIE INTERVENANTE, ligne de signature pour chacune de ces parties, s'il y a lieu**

SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA

par _____

par _____

M^e • , notaire