Prêt accessoire

ACTE D'HYPOTHÈQUE

Le _____ (____°) jour de _____ deux mille _____ (20____),

DEVANT Maître _____, le notaire soussigné de la province de Québec, pratiquant à _____

ÉTAIENT PRÉSENTS : _____, domicilié et résidant à _____, province de Québec (ci-après désigné l'« **emprunteur** »);

ET : BANQUE TANGERINE, banque régie par la *Loi sur les banques* (Canada), ayant un bureau au 3389 av. Steeles Est, Toronto (Ontario) M2H 0A1, agissant et représentée dans les présentes par l'entremise de _____, son _____, et _____, son _____, qui déclarent être dûment autorisés à cette fin (ci-après désignée le « **prêteur** »);

L'avis d'adresse du prêteur a été inscrit au registre foncier sous le numéro 6 777 868.

LESQUELLES PARTIES ONT DÉCLARÉ CE QUI SUIT ET CONVENU, DE CE QUI SUIT, EN PRÉSENCE DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ :

1. DÉFINITIONS

Dans le présent acte :

« **acte** » s'entend, collectivement, du présent acte d'hypothèque, de toutes les annexes qui y sont jointes et de tous les documents accompagnant l'original de l'acte, ainsi que de chaque acte qui modifie, augmente ou met en application l'acte;

« **article** » s'entend d'un article du présent acte;

« **autres réclamations** » est défini à l'article 5.b) x).

« **baux** » s'entend de tous les baux, sous-baux, offres de location et autres conventions de location, de sous-location ou d'occupation en vigueur, actuels et futurs, visant l'immeuble, en partie ou en totalité, et de tous les contrats, licences ou concessions en vigueur, actuels ou futurs, aux termes desquels le droit de jouir d'une partie ou de la totalité de l'immeuble ou de l'occuper, en partie ou en totalité, est conféré à une personne, qu'ils soient écrits ou verbaux, ainsi que de tous les ajouts, révisions, modifications, prolongations, renouvellements, remplacements ou substitutions pouvant y être apportés ou effectués après la date des présentes;

« **bureau de la publicité des droits** » s'entend du bureau de la publicité des droits fonciers de la circonscription où est situé l'immeuble;

« **capital** » s'entend du montant en capital du prêt qui est indiqué dans l'offre de financement;

« **capital impayé** » s'entend du total de tout montant que nous avons avancé en votre faveur, de temps à autre, qui est impayé à un moment donné, lequel montant sera augmenté ou diminué en raison de paiements effectués par vous en notre faveur (et tenant compte de montants repayés et réempruntés par la suite, s'il y a lieu) de même que tout autre montant dont vous nous êtes redevable y compris, de façon non limitative, les intérêts capitalisés et tout montant déboursé par nous en faveur de tiers en raison d'un défaut de votre part relativement à la performance de vos obligations en vertu du présent acte ou de toute autre entente entre nous;

« **date d'échéance** » s'entend de la date, indiquée dans l'offre de financement, à laquelle le capital impayé est échu et payable, qui peut être reportée de temps à autre;

« **défaut** » s'entend i) de la situation de l'emprunteur qui a posé ou a négligé de poser un ou plusieurs des gestes suivants : a) il n'a pas payé un montant de capital ou d'intérêts ou un autre montant qui nous est dû aux termes de l'offre de financement ou du présent acte; b) il a manqué à une promesse ou à un engagement formulé dans tout acte ou document signé par lui et nous ayant été remis; et c) il a énoncé une déclaration ou une garantie dans tout acte ou document signé par lui et nous ayant été remis qui était inexacte, incomplète ou trompeuse à quelque égard important que ce soit au moment où elle a été énoncée; ou ii) vous avez institué des procédures afin d'être relevé ou de modifier vos obligations dans le cadre d'une faillite, insolvabilité, restructuration de dette, réorganisation, réajustement de dette, dissolution, liquidation ou autres procédures semblables, vous faites cession de vos biens au bénéfice de vos créanciers, vous reconnaissez par écrit votre incapacité de voir à vos dettes ou à vos obligations ou une tierce partie entame des procédures contre vous relativement à ce qui précède, et lesdites procédures ne sont pas suspendues ou rejetées; ou iii) il est survenu un événement qui est défini comme étant un événement de défaut en vertu de l'offre de financement;

« **emprunteur** » et « **vous** » s'entendent de chaque personne qui signe le présent acte en tant qu'emprunteur, ainsi que de son ou leurs successeurs et ayants droit; ces termes sont interchangeable dans le présent acte;

« **ensemble immobilier en copropriété** » est défini à l'article 21.e) i);

« **immeuble** » s'entend du bien immobilier décrit dans la première annexe du présent acte (avec toute servitude, privilège, accessoire ou autre droit dont il a le bénéfice), de tous les bâtiments, structures et autres constructions et travaux de nature permanente actuellement situés sur celui-ci ou pouvant y être ajoutés à l'avenir, et de tout élément attaché ou réuni, à l'heure actuelle ou à l'avenir, à un bâtiment ou à une structure situés sur le bien immobilier ou attaché ou réuni au bien immobilier, y compris, notamment, un rajout, une transformation, une substitution, une amélioration, du matériel ou un appareil de quelque nature que ce soit, qui est considéré par la loi comme un bien immobilier pour les besoins d'une hypothèque et qui est situé sur ou sous l'immeuble ou intégré à celui-ci à un moment donné, et, dans le cas d'un logement en copropriété, « immeuble » s'entend, notamment, des parties privatives du bien immobilier dont vous êtes propriétaire et de tout intérêt que vous avez dans les parties communes du bien immobilier;

« **impôts** » est défini à l'article 8;

« **intérêts différés** » est défini à l'article 3.c);

« **jour ouvrable** » s'entend d'un jour qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la province ou le territoire dans lequel est situé l'immeuble;

« **logement en copropriété** » s'entend d'une partie d'un bien immobilier en copropriété divisée;

« **loyers** » s'entend i) du loyer, du revenu, des produits, des bénéfices et des autres montants payables aux termes des baux, tirés des baux ou garantissant des obligations imposées par les baux; et ii) de toutes les indemnités et de toutes les sommes payables au titre d'indemnités d'assurance reçues ou pouvant être reçues ou auxquelles vous avez ou pourrez avoir droit relativement à ce qui précède;

« **montant de l'hypothèque** » s'entend du montant de l'hypothèque, comme défini à la deuxième annexe du présent acte;

« **montant du prêt** » s'entend, collectivement, de toutes vos dettes et obligations actuelles et futures envers nous de temps à autre, lequel montant sera augmenté ou diminué en raison de paiements effectués par vous en notre faveur (et tenant compte de montants repayés et réempruntés par la suite, s'il y a lieu) y compris, de façon non limitative, tout montant que nous vous avons avancé, les intérêts et tout autre montant que vous nous devez de temps à autre;

« **montants en capital supplémentaires** » s'entend, collectivement, de montants en capital que nous vous prêtons aux termes du présent acte en plus du capital;

« **engagement de prêt** » signifie : a) l'engagement de prêt daté le _____ prévoyant un prêt d'un montant initial de _____

ou l'engagement de prêt daté le _____ prévoyant une marge de crédit dont la limite de crédit initiale est de _____,

et b) toute autre entente entre nous établissant les modalités de tout prêt, lesquelles peuvent être modifiées par écrit de temps à autre, autrement que dans le présent acte;

« **prêt** » s'entend, individuellement et globalement, de notre avance d'argent à vous ou en votre nom, telle que régie par l'engagement de prêt;

« **prêteur** » et « **nous** » s'entendent du prêteur nommé dans le présent acte ainsi que nos successeurs et ayants droit;

« **successeur** » s'entend d'un héritier, d'un exécuteur, d'un administrateur, d'un liquidateur, d'un représentant personnel ou d'un successeur;

« **taux d'intérêt** » est défini à l'article 3.a);

« **taux préférentiel Tangerine** » s'entend du taux d'intérêt annuel que la Banque Tangerine annonce de temps à autre en tant que taux d'intérêt préférentiel de référence applicable aux prêts en dollars canadiens, et que la Banque Tangerine peut modifier à son gré;

2. CONCESSION DE L'HYPOTHÈQUE

Nous avons convenu de vous prêter de l'argent selon les modalités énoncées dans l'engagement de prêt, tel qu'il peut être modifié, mis à jour, complété ou remplacé de temps à autre et dans cet acte (un tel prêt étant ci-après appelé le « prêt »). En contrepartie du prêt et de toute avance ou de tout crédit que nous mettons à votre disposition dans le cadre de celui-ci, vous avez convenu d'hypothéquer en notre faveur, au moyen d'une hypothèque de premier rang, la propriété et les loyers. Vous reconnaissez et acceptez que vos obligations présentes et futures en vertu de l'acte doivent être garanties par une hypothèque de premier rang sur la propriété et les loyers.

En garantie continue du remboursement du montant du prêt et pour assurer l'exécution de toutes vos obligations présentes et futures en vertu du présent acte et de l'engagement de prêt, vous hypothéquez par les présentes, en notre faveur, la propriété et les loyers au moyen d'une hypothèque de premier rang au montant fixé comme le montant de l'hypothèque à la deuxième annexe au présent acte avec intérêts afférents, au taux annuel applicable établi à l'article 3a). Pour que cette hypothèque garantisse vos obligations découlant d'engagements de prêt autres que les engagements de prêt décrits à l'alinéa a) de la définition d'« engagement de prêt » à l'article 1, vous devez convenir dans ces autres engagements de prêt qu'ils seront également garantis par l'hypothèque.

Le présent acte atteste une garantie continue qui demeure en vigueur malgré la fluctuation des montants auxquels elle s'applique. Vous êtes réputé vous obliger à nouveau, conformément aux termes de l'article 2797 du *Code civil du Québec*, à l'égard d'obligations futures garanties par les présentes, le cas échéant.

Nous ne sommes aucunement tenus de vous prêter quelque montant que ce soit. Lorsque vous aurez remboursé l'intégralité des montants nous étant dus en vertu des présentes et de l'offre de financement, et que l'offre de financement sera alors terminée, nous n'aurons aucun autre intérêt dans l'immeuble. Pour plus de certitude, l'hypothèque grevant l'immeuble créée par les présentes subsistera même si, de temps à autre, vous aurez repayé l'intégralité des montants nous étant redevables et que ces montants sont réduits à zéro et par la suite réempruntés. L'hypothèque créée aux présentes garantit le solde intégral des montants que nous vous devez de temps en temps et subsistera jusqu'à ce que nous en aurons donné mainlevée par écrit.

Nous sommes en droit de céder nos droits aux termes de l'offre de financement et du présent acte et nos droits relatifs au paiement des montants garantis par l'hypothèque créée par le présent acte. Une cession de notre part n'éteint pas l'hypothèque créée par les présentes et ne vous donne pas droit à la mainlevée de l'hypothèque.

3. TAUX D'INTÉRÊT

a) Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable à votre prêt et la fréquence de vos versements de capital et d'intérêts sont indiqués à l'offre de financement.

De l'intérêt sera payable sur le capital impayé avant et après maturité, à un taux annuel d'intérêt (le « **taux d'intérêt** ») établi comme suit :

- i) Lorsque le taux d'intérêt est prévu à l'offre de financement, au taux d'intérêt prévu à l'offre de financement;
- ii) Lorsqu'il y aura plusieurs prêts consentis en vertu de l'offre de financement, le taux d'intérêt pour chacun de ces prêts sera le taux prévu pour ledit prêt à l'offre de financement;
- iii) Lorsqu'aucun taux d'intérêt ne sera prévu à l'offre de financement, le taux d'intérêt sera égal au taux préférentiel Tangerine majoré de 10 %.

Aux fins des présentes, le « **taux d'intérêt alors en vigueur** » signifiera soit le taux d'intérêt prévu à l'offre de financement relativement à chaque prêt, ou, lorsqu'aucun taux d'intérêt n'est prévu à l'offre de financement, le taux préférentiel Tangerine plus 10 %.

Les intérêts sont calculés semestriellement et non à l'avance. Le taux d'intérêt est un taux variable et changera de temps à autre en fonction de fluctuations dans le taux d'intérêt alors en vigueur.

Le taux d'intérêt redevable relativement à toute offre de financement, le cas échéant, sera automatiquement ajusté trimestriellement s'il y a un changement au taux préférentiel Tangerine.

b) Détermination de votre taux d'intérêt courant et comment connaître le taux préférentiel Tangerine

Lorsque votre taux d'intérêt est calculé en fonction du taux préférentiel Tangerine, alors après chaque modification du taux préférentiel Tangerine, nous pouvons vous aviser par courrier postal ou électronique ou un autre moyen que nous jugeons utile, à votre dernière adresse que nous détenons, du nouveau taux préférentiel Tangerine, de sa date d'entrée en vigueur et du taux d'intérêt s'appliquant à votre ou vos prêts en vertu de l'offre de financement. Si votre taux d'intérêt est calculé en fonction du taux préférentiel Tangerine, le taux d'intérêt varie comme il est indiqué à l'article 3.a) même si nous ne vous envoyons pas un tel avis ou si vous ne le recevez pas. Vous pouvez connaître le taux préférentiel Tangerine en vigueur à une date donnée en nous téléphonant au numéro indiqué dans l'offre de financement ou en visitant le site Web qui y est indiqué.

c) Intérêts différés

Les intérêts accumulés sur le montant du capital impayé entre la date d'un versement régulier et la date du prochain versement régulier sont appelés les « intérêts différés ». Des intérêts doivent être payés sur les intérêts différés au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de la date du versement régulier. À la date du versement régulier suivant, tous les intérêts accumulés sur les intérêts différés depuis la date du dernier versement régulier sont ajoutés aux intérêts différés et en font dorénavant partie et portent alors intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de la date du versement régulier. Vous pouvez connaître le montant des intérêts différés accumulés à une date donnée en communiquant avec nous. Des intérêts différés peuvent s'accumuler sur un prêt hypothécaire à taux variable même si le montant des versements réguliers est augmenté par suite d'une hausse du taux préférentiel Tangerine.

d) Intérêts redevables

De l'intérêt sera chargé sur le montant du capital impayé au taux d'intérêt alors en vigueur avant et après demande, défaut, jugement jusqu'à ce que le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez ont été intégralement repayés et que toutes vos obligations envers nous auront été satisfaites, et étant entendu que rien aux présentes ne vous obligera à payer, lorsque vous serez en défaut, de l'intérêt à un taux supérieur à celui que vous auriez été obligé de payer si vous n'étiez pas en défaut.

Les charges constituant l'intérêt redevable par vous ne pourra, en aucun cas, être supérieures aux montants ou aux taux permis en vertu de quelque loi ou règlement applicable, et si quelque partie ou disposition du présent acte ou de l'offre de financement contrevient à quelque loi ou règlement, alors, dans un tel cas, telle partie ou disposition sera réputée modifiée de façon à ce qu'elle se conforme à ladite loi ou audit règlement en question.

Pour plus de certitude, dans la mesure où quelque disposition du présent acte ou de l'offre de financement vous obligerait à payer un montant d'intérêt ou autre montant calculé à un taux prohibé par la loi ou résulterait en notre réception d'intérêt à un taux criminel (selon le sens de ces termes en vertu du Code criminel du Canada) alors dans un tel cas, et nonobstant telle disposition, le montant ou taux en question sera réputé avoir été ajusté rétroactivement au taux ou montant le plus élevé, selon le cas, qui ne serait pas prohibé en vertu de la loi ou qui ne résulterait pas en notre réception d'intérêt à un taux criminel.

4. INTÉRÊTS COMPOSÉS, INTÉRÊTS CAPITALISÉS ET AUTRES MONTANTS

Si vous n'effectuez pas un versement régulier ou un autre paiement à la date requise aux termes du présent acte ou de l'offre de financement, nous ajoutons le montant en souffrance (y compris les intérêts, lesquels constituent des intérêts capitalisés) au capital impayé et prélevons des intérêts, que nous appelons intérêts composés, ce montant en capital ainsi augmenté, au taux d'intérêt alors en vigueur avant et après la date d'échéance, un défaut ou une décision judiciaire, selon le cas. Vous devez payer les intérêts composés dès que nous vous en faisons la demande, tant avant qu'après la date d'échéance, un défaut ou une décision judiciaire, selon le cas.

5. CERTAINES DÉCLARATIONS ET CERTAINS ENGAGEMENTS DE VOTRE PART

- a) Vous déclarez en notre faveur et vous vous engagez envers nous comme suit :
- i) vous êtes le propriétaire légitime de l'immeuble et aucune hypothèque ou autre charge ne grève l'immeuble ou les loyers [, **sauf l'hypothèque inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____ sous le numéro _____, laquelle sera totalement radiée immédiatement après l'inscription des présentes**];
 - ii) vous avez le droit d'hypothéquer l'immeuble et les loyers en notre faveur comme le prévoit le présent acte;
 - iii) vos droits de propriété sur l'immeuble et votre intérêt dans celui-ci ne sont aucunement restreints, sauf par les restrictions inscrites au bureau de la publicité des droits que vous respectez, le cas échéant, et les règlements de construction et de zonage, auxquels vous vous êtes conformé;
 - iv) tous les renseignements que vous nous avez donnés concernant votre situation de famille et le fait que l'immeuble est ou non une résidentielle familiale au sens du *Code civil du Québec* sont véridiques, complets et exacts au moment de la signature du présent acte;
 - v) toutes les déclarations que vous faites dans l'offre de financement et le présent acte sont véridiques, complètes et exactes au moment de la signature du présent acte;
 - vi) à votre connaissance, après enquête raisonnable :
 - A) aucune situation n'existe relativement à l'immeuble qui contrevient à une loi, à un règlement, à une ordonnance ou à une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public;
 - B) aucune partie de l'immeuble n'est employée ou ne sera employée à l'avenir pour la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, l'entreposage ou l'élimination de substances dangereuses, ou d'autres opérations visant de telles substances, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires;
 - C) l'immeuble ne recèle aucun réservoir de stockage souterrain ou en surface, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires en ce qui concerne les réservoirs de stockage souterrains ou en surface, la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public;
 - D) aucune partie de l'immeuble ne contient ou ne contiendra à l'avenir des substances dangereuses, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires;
 - E) vous n'avez été l'objet et n'avez été menacé d'aucun avis, réclamation, ordonnance, enquête ou autre procédure, fondé sur une loi, un règlement, une ordonnance ou une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public, à l'égard d'une situation existant relativement à l'immeuble;
 - F) aucune partie de l'immeuble n'est actuellement non conforme, ou n'est employée d'une manière non conforme, à une loi, à un règlement, à une ordonnance ou à une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public.
- b) Vous convenez avec nous de ce qui suit :
- i) vous nous paierez tous les montants que nous vous avons avancés, tout intérêt redevable sur cesdits montants (y compris l'intérêt capitalisé, l'intérêt composé et l'intérêt différé) de même que tout montant que nous avons déboursé à de tierces parties en raison d'un défaut de votre part dans le paiement ou performance de vos obligations prévues au présent acte ou à l'offre du financement, le tout sur demande;
 - ii) vous vous conformerez à l'ensemble de vos obligations en vertu du présent acte et en vertu de l'offre de financement;
 - iii) vous paierez soit à nous, lorsque nous l'exigerons, ou directement à l'autorité taxatrice, toutes taxes et impositions levées contre l'immeuble, le tout tel que plus amplement prévu à l'article 8 des présentes;

- iv) pour et aussi longtemps que l'hypothèque créée par les présentes demeure en vigueur, ou ne changerait pas et ne permettrait pas de changement dans l'usage ou le zonage de l'immeuble sans avoir obtenu notre approbation préalable par écrit;
- v) vous ne permettrez pas que l'immeuble demeure inoccupé pour toute période importante sans avoir obtenu notre consentement préalable par écrit et vous ne prendrez quelque action (et n'omettez de prendre quelque action qui pourrait **prévenir**) mettre en péril la couverture d'assurance pour l'immeuble, sans avoir obtenu notre consentement au préalable par écrit;
- vi) en ce qui a trait aux lois environnementales :
 - A) nous pouvons (sans toutefois y être tenus) exiger que vous fassiez faire à vos frais et à notre satisfaction une évaluation environnementale (pouvant comprendre des techniques d'enquête intrusives, si nous le jugeons nécessaire et souhaitable) de l'immeuble, en totalité ou en partie, étant entendu, toutefois, que l'évaluation environnementale ne vous dispense pas de l'exécution des obligations que vous impose l'article 5.a) vi);
 - B) si, en raison d'un changement à la situation environnementale relative à l'immeuble, l'une des déclarations précédentes devient fausse, vous devez nous aviser sans retard et par écrit du changement, et nous fournir une copie de toute correspondance entre vous et un organisme de réglementation concernant la situation;
 - C) vous convenez de ne pas créer ou tolérer qu'existe, et de ne pas permettre à une autre personne de créer ou de tolérer qu'existe, une situation relativement à l'immeuble qui constitue ou pourrait constituer une violation d'une loi, d'un règlement, d'une ordonnance ou d'une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public en vigueur à l'heure actuelle ou à l'avenir;
- vii) vous vous engagez, à vos frais, à signer tous les autres documents et à prendre toutes les autres mesures que nous pouvons demander pour faire en sorte que la totalité de l'immeuble soit grevée d'une hypothèque en notre faveur et que le montant du prêt soit convenablement garanti;
- viii) si vous êtes en défaut, nous sommes en droit de prendre possession de l'immeuble, c'est-à-dire, le saisir, et d'exercer nos droits en tant que créancier hypothécaire à l'égard de l'immeuble, et d'exercer tout autre recours dont nous disposerions soit en vertu de l'article 22 des présentes, de l'offre de financement ou de la loi sans, dans un cas comme dans un autre, qu'aucune charge ou entrave n'y fasse obstacle;
- ix) vous devez prendre les mesures nécessaires pour protéger vos droits de propriété sur l'immeuble, y compris, notamment, en vertu d'une loi ou d'un règlement applicable d'une autorité ou d'un organisme de réglementation municipal, provincial ou fédéral, et vous convenez de ne pas entraver de quelque manière que ce soit l'exercice de nos droits sur l'immeuble;
- x) il vous est interdit de grever l'immeuble d'une autre charge sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit; de plus, vous avez l'obligation de voir à ce que l'immeuble demeure libre et quitte de quelque charge, priorité, hypothèque ou créance prioritaire que ce soit (autre qu'une hypothèque en notre faveur), y compris, notamment, une priorité ou une charge d'origine législative, des arriérés d'impôt, une hypothèque légale (y compris une hypothèque légale d'un syndicat de copropriétaires), une saisie et une exécution (lesquelles charges, priorités, hypothèques, créances prioritaires, saisies et exécutions sont collectivement désignées les « autres réclamations »);
- xi) advenant le cas où l'hypothèque créée par le présent acte n'est pas une hypothèque de premier rang, vous convenez de ne pas augmenter ou de réemprunter tout montant repayé pouvant être garanti par toute hypothèque ayant priorité sur celle créée aux présentes sans avoir obtenu notre approbation préalable, et vous nous autorisez à aviser le détenteur de toute hypothèque ayant priorité sur celle-ci de l'existence et des détails de cette hypothèque et de l'offre de financement;
- xii) vous convenez que nous sommes en droit de payer les autres réclamations, s'il en est, en totalité ou en partie, auquel cas vous devez nous rembourser les montants payés sur demande, lesquels, jusqu'à ce qu'ils soient acquittés, sont inclus dans le montant du prêt, sont garantis par l'hypothèque créée par le présent acte et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur. Nous pouvons alors bénéficier des droits et des garanties de la ou des

personnes payées et pouvons devenir les cessionnaires des autres réclamations ainsi payées et de tout droit de paiement, et sommes autorisés à refuser d'accorder la mainlevée de telles autres réclamations, et à ne pas l'inscrire, jusqu'à ce que le paiement des autres réclamations nous ait été intégralement remboursé.

- c) Si vous êtes l'emphytéote de l'immeuble, vous déclarez en notre faveur ce qui suit :
- i) vous détenez l'immeuble aux termes d'un acte constitutif d'emphytéose valable, dont vous nous avez donné une copie intégrale, et vous détenez des droits valables en tant qu'emphytéote sur l'immeuble;
 - ii) tous les loyers et les autres sommes payables aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose ont été payés et vous vous êtes acquitté de toutes vos autres obligations aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose, dans les deux cas jusqu'à la date à laquelle vous avez signé le présent acte;
 - iii) vous avez obtenu le consentement du propriétaire ou vous possédez le droit, sans avoir à obtenir le consentement du propriétaire, qui vous permet de grever en notre faveur votre intérêt dans l'acte constitutif d'emphytéose;
 - iv) vous n'avez posé ou permis que soit posé aucun geste pouvant grever l'acte constitutif d'emphytéose ou une partie quelconque de celui-ci;
 - v) votre intérêt dans l'immeuble n'est aucunement restreint, sauf par les restrictions énoncées dans l'acte constitutif d'emphytéose, le cas échéant, et les restrictions inscrites au bureau de la publicité des droits et les règlements de construction et de zonage, auxquels vous et le propriétaire vous êtes conformés.
- d) Si vous êtes l'emphytéote de l'immeuble, vous convenez de plus avec nous de ce qui suit :
- i) vous devez payer les loyers et les autres sommes requises aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose dès leur échéance;
 - ii) vous devez vous acquitter de toutes vos autres obligations aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose;
 - iii) il vous est interdit de céder l'acte constitutif d'emphytéose ou les droits qu'il vous confère, et d'y renoncer, de donner en location l'immeuble, en totalité ou en partie, et de résilier l'acte constitutif d'emphytéose;
 - iv) il vous est interdit d'apporter une modification à l'acte constitutif d'emphytéose sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit;
 - v) lorsque l'acte constitutif d'emphytéose contient une option en vue du renouvellement de sa durée ou un droit de premier refus à l'égard de la location de l'immeuble, par emphytéose ou autrement, ou de son achat, vous ne devez pas permettre la déchéance de cette option ou de ce droit alors que le capital impayé n'a pas été intégralement remboursé, sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit;
 - vi) vous devez nous donner sans retard une copie d'un avis ou d'une demande que vous pouvez recevoir à l'égard de l'acte constitutif d'emphytéose;
 - vii) vous vous engagez, à vos frais, à signer les autres documents ou à prendre les autres mesures que nous jugeons nécessaires pour faire en sorte que la totalité de votre intérêt dans l'immeuble et dans l'acte constitutif d'emphytéose soit grevée d'une hypothèque en notre faveur et que le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez soit convenablement garanti;
 - viii) vous devez nous indemniser de tous les coûts, actions, réclamations et demandes pouvant découler d'un défaut de votre part aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose;
 - ix) vous nous nommez irrévocablement votre mandataire afin que nous puissions, pour votre compte et en votre nom, exécuter les clauses de l'acte constitutif d'emphytéose en votre faveur, exercer un droit ou une option dont vous disposez aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose (y compris un droit de renouvellement ou de résiliation) ou céder au besoin l'acte constitutif d'emphytéose et transférer votre intérêt dans l'immeuble, relativement à une vente que nous pouvons réaliser pour faire valoir nos droits en tant que créancier hypothécaire;

- x) vous reconnaissez qu'un manquement à une modalité de l'acte constitutif d'emphytéose constitue un défaut et convenez que nous avons le droit (mais non l'obligation), en tout temps, d'acquitter un montant impayé aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose ou de prendre une autre mesure nécessaire pour que l'acte constitutif d'emphytéose soit en règle, et d'ajouter tous les montants que nous acquittons et toutes les dépenses que nous engageons ainsi au montant du prêt garanti aux termes du présent acte.

- e) Si l'offre de financement est assurée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement ou toute autre société d'assurance hypothécaire, les prêts assurés sont consentis conformément aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

6. REMBOURSEMENT DU PRÊT

a) Devise et endroit du remboursement

Vous convenez d'acquitter vos obligations envers nous en monnaie du Canada sur demande ou selon ce qui est prévu à l'offre de financement, à notre adresse indiquée dans le présent acte. Si un versement est effectué un jour qui n'est pas un jour ouvrable, il est réputé effectué le jour ouvrable suivant. Sauf indication contraire de notre part, tous les paiements que vous devez effectuer sont échus et doivent être effectués comme il est stipulé dans l'offre de financement ou sur demande.

b) Versements

- i) Vous convenez de nous rembourser le prêt, sur notre demande ou selon ce qui est prévu à l'offre de financement;
- ii) Vous convenez de payer l'intérêt sur le capital impayé selon ce qui est prévu au présent acte ou à l'offre de financement;
- iii) Advenant que votre paiement soit en souffrance, vous convenez de nous payer comme prévu à l'article 4;
- iv) Dans la mesure où nous avons déboursé des montants en raison de votre manquement ou défaut, vous convenez de nous payer comme prévu à l'article 4.

c) Compte bancaire affecté aux versements

Vous convenez de conserver un compte de type que nous estimons satisfaisant auprès de la Banque Tangerine, d'une succursale d'une banque ou d'une société de fiducie canadienne ou d'une autre banque, société de fiducie, caisse populaire, institution financière ou coopérative de crédit que nous approuvons par écrit, et de nous donner une autorisation, sous une forme que nous jugeons acceptable, nous permettant de porter automatiquement au débit de ce compte chaque versement de capital, d'intérêts, d'impôts et de primes d'assurance-vie (le cas échéant) à leur échéance. Vous convenez de veiller à ce que le compte soit toujours suffisamment provisionné pour régler chaque versement. Un manquement à votre obligation de provisionner suffisamment le compte, l'annulation de l'autorisation et la fermeture du compte sont considérés comme des défauts. Vous convenez de nous payer nos frais d'administration et de traitement courants dans le cas où nous serions tenus de prendre des mesures quelconques par suite d'un défaut de votre part aux termes du présent article 6.c).

d) Affectation de vos versements réguliers

Chacun de vos versements réguliers est affecté : i) premièrement, au paiement ou à la réduction des intérêts (autres que les intérêts différés) sur le capital impayé accumulés jusqu'à la date du versement, exclusivement; ii) deuxièmement, au paiement ou à la réduction des intérêts différés (s'il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux variable) impayés et accumulés jusqu'à la date du versement, exclusivement; iii) troisièmement, à la réduction des intérêts capitalisés; et v) quatrièmement, en réduction du capital. Il est entendu, toutefois, que si vous êtes en défaut, nous puissions affecter votre versement ou une autre somme que nous recevons à une partie quelconque du montant du capital impayé ou tout autre montant que vous nous devez, à notre gré.

e) Dispositions de paiement en cas de défaut

Si vous êtes en défaut, vous devez nous verser sans retard tous les montants en souffrance. Nous pouvons, à notre gré, exiger que vous fassiez mensuellement tous les versements de capital et d'intérêts, d'impôts et de primes d'assurance-vie (le cas échéant). Dans un tel cas, nous pouvons vous demander de payer des intérêts jusqu'au premier jour du mois suivant dans les quinze (15) jours de la réception de notre avis, et les ajouter au montant du prêt s'ils ne sont pas payés. De plus, nous pouvons exercer les droits que nous confère l'article 13, la loi ou tout autre document ou instrument.

7. ASSURANCE

Si l'immeuble n'est pas un seul logement en copropriété résidentielle, vous devez souscrire et maintenir en vigueur une assurance en notre faveur jusqu'à ce que l'hypothèque créée par le présent acte ait fait l'objet d'une mainlevée, couvrant non seulement l'immeuble, mais aussi, sans restriction, tous les bâtiments, structures, biens meubles fixés à demeure et améliorations situés dans l'immeuble ou en faisant partie à l'heure actuelle ou à l'avenir, et dont le montant correspond au moins à leur coût de remplacement total en dollars canadiens. L'assurance souscrite doit viser les risques de pertes ou de dommages résultant d'un incendie et les risques annexes, ainsi que les risques et événements supplémentaires que nous pouvons exiger à un moment donné. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un brûleur à mazout ou à gaz, un ventilateur au charbon, un système de gicleurs ou un appareil comparable est utilisé dans l'immeuble, vous devez également souscrire et maintenir en vigueur une assurance en notre faveur jusqu'à ce que l'hypothèque créée par le présent acte ait fait l'objet d'une mainlevée, couvrant les pertes et les dommages résultant d'une explosion d'un tel appareil ou causés par un tel appareil et les pertes et les dommages causés par le système de gicleurs.

Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société que nous approuvons et contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous ou le Bureau d'assurance du Canada approuvons et qui confirme que nous avons droit avant toute autre personne aux indemnités payables, et que nous sommes en droit de les grever avant toute autre personne d'une priorité et d'une hypothèque. Vous convenez de nous fournir sur demande une copie certifiée de chaque police d'assurance visant l'immeuble et, au plus tard quinze jours avant l'expiration d'une police, une preuve de son renouvellement.

Nous nous réservons le droit de souscrire une police d'assurance et de la payer si vous ne le faites pas. Vous devez nous rembourser sans retard les primes et les autres sommes que nous payons pour une telle assurance, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et elles portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

En cas de perte ou de dommage, vous devez sans retard, à vos frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour nous permettre d'obtenir les indemnités payables au titre de l'assurance. La production d'une copie du présent acte doit suffire pour autoriser la société d'assurance à nous verser les indemnités payables ou à accepter des directives de notre part concernant le sinistre, et nous demandons par les présentes à la société d'assurance de nous verser les indemnités payables. Nous pouvons à notre gré utiliser les indemnités payables, en totalité ou en partie, comme suit : i) nous pouvons les employer pour réparer ou reconstruire l'immeuble, ii) nous pouvons vous les verser; ou iii) nous pouvons les affecter à la réduction d'une partie du capital impayé ou tout autre montant que vous nous devez, que lesdits montants soient ou non échus, y compris, sans restriction, en compensation d'intérêts que nous avons perdus.

8. IMPÔTS FONCIERS

Dans le présent acte, il est entendu par « impôts » tous les impôts, surtaxes, droits et cotisations, généraux ou particuliers, municipaux, régionaux, scolaires ou ecclésiastiques, imposés ou perçus à l'heure actuelle ou à l'avenir sur l'immeuble ou une partie de celui-ci, y compris tous les intérêts et les pénalités connexes.

Nous sommes en droit de retenir de tout montant d'une avance consentie au titre du prêt un montant que nous jugeons nécessaire pour acquitter des impôts échus ou prévus.

Vous êtes responsable du paiement de tous les impôts sur l'immeuble à leur échéance. Vous convenez de nous fournir sur demande, une fois par année civile pendant que notre hypothèque demeure publiée contre l'immeuble, tous les comptes d'impôts réglés ou une attestation du paiement des impôts, sans quoi nous pouvons mener auprès des autorités fiscales les enquêtes que nous jugeons nécessaires pour nous renseigner sur la situation fiscale de l'immeuble et exiger que vous nous remboursiez sans retard toutes les dépenses que nous engageons ainsi.

Nous pouvons par contre choisir de procéder comme suit, à notre gré : nous pouvons, en vous en avisant par écrit, estimer le montant des impôts payables à l'égard de l'immeuble pour une année et vous demander de nous payer ce montant par versements égaux que nous affectons au paiement des impôts. Vous convenez d'effectuer ces versements aux dates d'échéance prévues à notre avis. Nous convenons d'affecter les versements à vos impôts tant que vous n'êtes pas en défaut, mais ne sommes pas tenus de le faire plus d'une fois par année. Si vous avez effectué un versement destiné aux impôts et qu'avant que nous ayons pu le verser aux autorités fiscales, vous n'acquitez pas à son échéance un versement de capital ou d'intérêts ou un autre montant échu aux termes de l'offre du financement ou du présent acte, alors nous pouvons, à notre gré, affecter ce versement au paiement du capital, des intérêts ou de l'autre montant échu et impayé. Si les impôts perçus pour une année, augmentés des intérêts et des pénalités connexes, le cas échéant, dépassent le montant estimé, vous convenez de nous payer sans retard à la réception d'un avis écrit de notre part le montant requis pour acquitter la différence. Si vous souhaitez profiter d'un escompte éventuel ou éviter une pénalité relativement au paiement des impôts, vous pouvez nous verser les montants supplémentaires requis à cette fin. Vous convenez, si le paiement des impôts est à notre charge, de nous faire parvenir vos comptes d'impôts et les avis visant la perception des impôts dès que vous les recevez. Si nous consentons à vous avancer des montants après la date du présent acte, nous pouvons déduire de ceux-ci la somme requise pour acquitter les impôts impayés, le cas échéant.

Si vous ne payez pas vos impôts à leur échéance, nous pouvons, sans y être tenus, les payer pour vous, auquel cas les paiements que nous effectuons : i) sont garantis par l'hypothèque que crée le présent acte, ii) doivent nous être remboursés par vous sans retard et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur jusqu'à leur remboursement, et iii) peuvent, à notre gré, être ajoutés au montant du prêt et porter intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

9. RÉPARATIONS

Vous convenez de veiller à ce que l'immeuble demeure en bon état et d'y faire toutes les réparations nécessaires. Vous convenez de ne poser aucun geste et de ne permettre à d'autres de poser aucun geste qui pourrait diminuer la valeur de l'immeuble. Vous vous engagez à vous conformer à tous les règlements, lois et ordonnances en vigueur à l'heure actuelle et à l'avenir visant l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation de l'immeuble.

Si nous jugeons que vous ne veillez pas à ce que l'immeuble demeure en bon état et n'y faites pas toutes les réparations nécessaires, ou posez un geste ou permettez à d'autres de poser un geste qui en diminue la valeur ou ne vous conformez pas aux obligations que vous impose le présent article 9, alors nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons nécessaires ou, selon les circonstances, prendre toutes autres actions que nous jugerons appropriées afin de remédier à la situation. Vous devez alors nous payer sans retard le coût des inspections et des réparations, sans quoi il est ajouté au montant du prêt et porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Vous nous autorisez, ou autorisez notre représentant, à entrer dans l'immeuble à des heures raisonnables en vue d'effectuer des inspections et des réparations, mais convenez que nous ne devenons pas pour autant le possesseur de l'immeuble.

10. DÉMOLITION ET TRANSFORMATION

Vous convenez de ne pas démolir, ni en totalité, ni en partie, un bâtiment ou une structure sur l'immeuble ou en faisant partie sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit et de ne pas procéder à une transformation importante de l'immeuble ni apporter des améliorations ou effectuer des rajouts importants à l'immeuble sans nous avoir d'abord demandé d'approuver par écrit vos plans proposés et devis. Nous nous réservons le droit dans tous les cas de refuser notre consentement.

Les travaux susmentionnés doivent être terminés dans les meilleurs délais possibles et en conformité avec toutes les normes de construction et toutes les exigences des autorités publiques applicables. Vous convenez, à notre demande et à vos frais, de nous fournir une preuve de paiement et de conformité à ces normes et exigences. Si nous l'exigeons, vous nous fournirez copie de toute correspondance avec les instances gouvernementales ou réglementaires applicables relativement à l'immeuble et à tous travaux ou infractions. Vous devez conserver les retenues de garantie devant ou pouvant être conservées conformément à la loi et à ces normes et exigences, selon le cas. Nous pouvons obtenir une ordonnance en vue de faire annuler une hypothèque légale quelconque et, si nous le jugeons nécessaire, fournir des garanties financières ou autres à cette fin. Vous convenez de nous rembourser sans retard tous les frais engagés à cette fin, y compris, notamment, les frais liés à la fourniture de garanties financières ou autres, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et ils portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

11. AUCUNE OBLIGATION DE VOUS CONSENTIR DE PRÊTS

Si nous décidons, pour quelque raison que ce soit, de ne pas vous consentir de prêts, même si vous avez la disponibilité en vertu de l'offre de financement, nous ne sommes aucunement tenus de le faire. Notre droit de refus est valable même si le présent acte a été signé et inscrit et même si nous avons déjà consenti des avances sur le capital ou s'il y a de la disponibilité en vertu de l'offre de financement. Vous convenez toutefois qu'en signant le présent acte, vous avez hypothéqué tous vos droits sur l'immeuble en notre faveur et devez nous payer sur demande tous nos frais, y compris, notamment, nos frais juridiques et débours, primes d'assurance titres, frais de notaire, frais d'enquête sur titres, frais de vérification de la conformité de l'immeuble aux exigences de zonage et frais de préparation et d'inscription du présent acte.

12. BAUX ET LOYERS

Si l'immeuble est destiné à servir de résidence unifamiliale occupée par son propriétaire, vous déclarez et convenez qu'aucune partie de l'immeuble n'est louée ou occupée par un locataire, et vous convenez, de plus, de ne pas louer ou donner à bail une partie ou la totalité de l'immeuble et de ne pas renouveler un bail visant l'immeuble (autre qu'un bail dont le renouvellement est prévu aux termes du bail) sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit, que nous nous réservons le droit de vous refuser.

Si vous décidez à l'avenir de louer l'immeuble en totalité ou en partie à une ou à plusieurs autres personnes, vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit, que nous nous réservons le droit de vous refuser.

Si vous ne vous acquittez pas de vos obligations aux termes du présent article 12, nous pouvons à notre gré exiger le remboursement immédiat du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez. Nous pouvons alors verser à un locataire la somme nécessaire pour qu'il collabore à la présentation et à la vente de l'immeuble et cède la possession de l'immeuble. Vous convenez que cette somme est ajoutée au montant du prêt et porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur. Vous nous nommez irrévocablement votre mandataire chargé d'exécuter les dispositions d'un bail ou d'une convention que vous avez conclu et d'annuler ou de résilier un tel bail ou une telle convention.

Aucune disposition du présent article 12 ne nous donne la possession de l'immeuble et nous ne sommes pas tenus de percevoir le loyer ou le revenu tiré de l'immeuble ni de nous conformer aux dispositions d'un bail ou d'une convention quelconque.

13. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU MONTANT DU PRÊT ET DE TOUTES AUTRES SOMMES QUE VOUS NOUS DEVEZ

Sans préjudice à notre droit de demander le paiement intégral du prêt en tout temps et de temps en temps, le capital impayé de même que tout autre montant que vous nous devez deviendra immédiatement exigible, à notre gré, si :

- a) vous ne versez pas un paiement exigé aux termes du présent acte ou de l'offre de financement;
- b) vous ne vous acquittez pas d'une des autres obligations que vous impose le présent acte ou l'offre de financement;
- c) nous constatons qu'une déclaration ou une garantie que vous avez énoncée dans votre demande de prêt, dans l'offre de financement ou dans le présent acte (y compris, notamment, à l'article 5) est inexacte;
- d) une hypothèque ou une autre charge est inscrite contre l'immeuble ou nous sommes avisés de l'existence d'une hypothèque légale ou d'une créance prioritaire résultant du non-paiement d'impôts fonciers ou d'une autre charge grevant l'immeuble;
- e) vous ne respectez pas une obligation ou une condition prévue ou garantie par une hypothèque, une charge ou une créance prioritaire à laquelle l'immeuble, le prêt ou l'hypothèque garantissant le prêt est assujéti ou subordonné;
- f) des bâtiments que vous construisez ou des rajouts, transformations ou améliorations que vous effectuez relativement à l'immeuble demeurent inachevés et en chantier pendant dix jours consécutifs;
- g) l'immeuble est abandonné.

Nous pouvons (sans toutefois y être tenu) renoncer à donner suite à un défaut quelconque de votre part, mais ne renonçons pas pour autant à donner suite à un autre défaut existant ou à un défaut futur quelconque. Toute telle renonciation pourra être assortie de quelques conditions que nous jugerions appropriées.

14. PRÊT À LA CONSTRUCTION

Si toute ou partie du prêt sert à financer des améliorations à l'immeuble (c'est-à-dire une transformation, un rajout ou une réparation à un bien construit, édifié ou installé sur l'immeuble, y compris, notamment, la démolition ou l'enlèvement de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment, d'une structure ou de travaux sur l'immeuble), nous devons d'abord approuver par écrit ces améliorations avant de consentir le prêt ou quelque avance que ce soit aux termes du prêt. Vous convenez de n'apporter les améliorations que conformément aux plans et aux devis que nous aurons approuvés par écrit et de les achever dans les meilleurs délais possibles, et que notre approbation de quelques plans et devis n'indique pas qu'ils sont acceptables ou suffisants pour quelques fins que ce soit.

Sous réserve de l'article 11, nous pouvons vous consentir des prêts ou avances aux termes du prêt à certains stades des améliorations ou à leur achèvement ou encore, dans le cas d'un bâtiment, au moment de son occupation ou de sa vente. C'est à nous qu'incombe la décision de consentir ou non des prêts ou avances et de choisir la date de leur versement.

Quel que soit le but du prêt, nous pouvons retenir des fonds sur prêts ou une ou plusieurs avances jusqu'à ce que nous soyons assurés que toutes les réclamations pouvant être l'objet d'une hypothèque légale sur l'immeuble ont été réglées. Vous nous autorisez à communiquer des renseignements sur le prêt à quiconque prétend détenir une hypothèque légale sur l'immeuble.

15. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE

Nous pouvons à notre gré accorder la mainlevée de l'hypothèque sur la totalité ou une partie de l'immeuble, en échange d'une contrepartie de valeur ou non, auquel cas nous ne devons vous rendre compte que du paiement réellement reçu. Si nous accordons la mainlevée de l'hypothèque sur une partie seulement de l'immeuble, le reste de l'immeuble continue de servir à garantir vos obligations aux termes du présent acte, ainsi que celles d'un garant éventuel, qui demeurent inchangées. Vous convenez de payer nos frais d'administration ou de traitement courants pour la préparation et la signature de la mainlevée et tous les frais juridiques et autres que la mainlevée soit préparée par votre avocat ou notaire, par le nôtre ou par nous. Il vous incombe de faire inscrire la mainlevée sur le registre foncier et de régler les frais d'inscription. Si l'immeuble est divisé en parties, chaque partie sert à garantir le montant de vos obligations.

16. SÛRETÉS

L'hypothèque créée par le présent acte garantira, entre autres, l'obligation de rembourser tous les montants que nous vous avancerons relativement à l'offre de financement. Vous convenez, à notre demande, de nous confirmer par écrit que tout tels prêts seront garantis par l'hypothèque créée aux présentes. Lesdits prêts, les intérêts sur ceux-ci et tout autre montant relativement auxdits prêts ou obligations relativement aux montants ainsi avancés seront garantis et devront être payés conformément aux dispositions du présent acte. Ces dispositions s'appliquent même si le capital impayé aux termes du présent acte est réduit, puis augmenté, ou est remboursé, puis prêté de nouveau. Il ne nous sera pas nécessaire de publier toute autre entente au registre foncier afin de conserver la priorité de l'hypothèque créée par les présentes vis-à-vis quelque autre instrument publié après le présent acte, que de tels instruments soient publiés ou non à l'encontre de la propriété après cette date. Nous pouvons, cependant, publier tout document supplémentaire au registre foncier dans la mesure où cela nous semble approprié, et, à notre demande, vous nous assisterez relativement à toute publication que nous désirons effectuer. Le fait que nous puissions conclure quelque entente que ce soit avec l'emprunteur et avec toute autre personne responsable du paiement du prêt n'affectera en aucun sens la responsabilité de quelque autre personne n'étant pas partie à une telle entente.

17. RENOUVELLEMENT OU MODIFICATION DU PRÊT

Nous pouvons à notre gré renouveler, prolonger ou modifier le prêt de temps à autre, conformément aux termes d'une convention (sous une forme que nous jugeons acceptable) conclue avec vous, avec ou sans hausse du taux d'intérêt ou du capital. Il n'est pas nécessaire que nous inscrivions une telle convention, laquelle peut prévoir l'avance de montants en capital supplémentaires, sur le registre foncier pour maintenir la priorité du présent acte, dans sa version renouvelée ou modifiée, sur un autre acte inscrit après le présent acte, qu'il existe ou non un tel autre acte inscrit sur le registre foncier après le présent acte au moment de la conclusion de la convention. Nous sommes toutefois en droit d'effectuer toutes les inscriptions de droits sur le registre foncier que nous jugeons nécessaires et vous convenez, à notre demande, de nous aider à effectuer de telles inscriptions. Le fait que nous concluons une telle convention avec un emprunteur quelconque et avec une autre personne responsable du remboursement du montant du prêt ne décharge aucunement une personne n'ayant pas conclu une telle convention de ses responsabilités et n'a aucune incidence sur ses responsabilités.

18. PRÊT EXIGIBLE À LA VENTE

Si vous cédez le titre de propriété de l'immeuble ou convenez de le faire, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est alors, à notre gré, entièrement et immédiatement exigible.

19. CERTAINES MESURES QUE NOUS POUVONS PRENDRE

Nous pouvons, si nous le jugeons nécessaire, payer les autres réclamations qui ont priorité ou égalité de rang sur l'hypothèque créée aux termes du présent acte, le cas échéant. De plus, nous pouvons acquitter toutes les dépenses engagées pour recouvrer un versement échu aux termes du présent acte que nous n'avez pas effectué à son échéance et pour exécuter vos autres obligations. Vous convenez de nous rembourser sans retard tous ces paiements et dépenses.

Les paiements que nous effectuons aux termes du présent acte et les dépenses que nous engageons (y compris, notamment, l'intégralité de nos frais juridiques) pour recouvrer un versement prévu par le présent acte que vous n'avez pas effectué à son échéance et pour exécuter vos autres obligations aux termes du présent acte que vous ne nous remboursez pas sans retard sont ajoutés au montant du prêt et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de la date à laquelle nous les payons. Il vous incombe de payer les intérêts qui s'accumulent, le cas échéant, par suite d'un changement que vous avez demandé à la fréquence de vos versements ou à la date de vos versements réguliers, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et ils portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Si nous n'avons pas reçu l'avis définitif d'un avocat ou d'un notaire dans les 90 jours de la dernière avance de fonds consentie aux termes du présent acte, nous pouvons retenir les services d'un autre avocat ou notaire de notre choix pour le charger de nous donner un tel avis, à vos frais.

20. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES

Vous convenez que nous pouvons, ainsi que nos représentants ou mandataires, en tout temps et pour quelque motif que ce soit, entrer dans l'immeuble et l'inspecter et effectuer une vérification, une évaluation, une enquête ou une étude environnementale que nous jugeons nécessaire. Vous convenez que vous devez payer sans retard les frais raisonnables rattachés à une telle vérification, évaluation, enquête ou étude, avec intérêts au taux d'intérêt alors en vigueur, et qu'ils sont garantis par l'hypothèque créée aux termes du présent acte. Ni nous, ni nos représentants ou mandataires, en exerçant ces droits, ne devenons les possesseurs de l'immeuble ou ne prenons en charge la gestion ou le contrôle de l'immeuble.

21. MODALITÉS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

Si l'immeuble est un logement en copropriété, vous convenez de vous conformer aux dispositions du présent article 21 en plus des autres dispositions du présent acte, mis à part l'article 7.

a) Conformité au Code civil

Vous convenez de vous conformer aux articles 1038 à 1109 du *Code civil du Québec*, à la déclaration de copropriété applicable, aux règlements du bien immobilier et aux règles et règlements établis par le syndicat des copropriétaires ou adoptés par son conseil d'administration qui sont en vigueur de temps à autre.

b) Paiement des frais communs et des autres frais

Vous convenez de payer tous les montants requis aux termes du *Code civil du Québec*, de la déclaration de copropriété et des règles et des règlements susmentionnés, au plus tard à leur date d'échéance, y compris, sans restriction, les frais communs, cotisations, droits et taxes. Vous vous engagez à nous donner sur demande une preuve de tels paiements. Si vous ne versez pas un paiement que vous êtes tenu de verser, nous sommes en droit de le faire pour vous et d'ajouter le montant payé au montant du prêt, auquel cas il porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

c) Avis et demandes

Vous convenez de nous envoyer par courrier recommandé affranchi ou de nous livrer en mains propres une copie de chaque avis de cotisation, réclamation ou demande de paiement, règle ou règlement, demande de notre consentement à l'égard d'une question quelconque et autre communication concernant la partie privative de votre logement en copropriété ou les parties communes du bien immobilier, de manière à ce qu'ils nous parviennent au moins cinq jours avant qu'une réclamation ou un paiement ne soit payable ou, s'il s'agit d'une autre communication, dans les cinq jours suivant la date de sa réception.

d) Droits de vote

Vous nous autorisez irrévocablement, pour votre compte et en votre nom, à exercer vos droits de vote à une assemblée des copropriétaires et à consentir à ce que soient prises des mesures relatives à la gestion ou à la vente de l'immeuble ou à d'autres questions visant l'immeuble, le syndicat des copropriétaires ou la fin de la copropriété.

Vous pouvez toutefois exercer vos droits de vote et de consentement tant que nous ne vous avisons pas par écrit que nous souhaitons les exercer, auquel cas nous pouvons également en aviser le syndicat des copropriétaires. Nous pouvons exercer ces droits pendant une période déterminée, à une assemblée particulière ou à l'égard d'une question précise. Le fait de les exercer à votre place ne nous confère pas la qualité de possesseur de l'immeuble, ni la responsabilité de protéger vos intérêts ou de vous rendre compte de la façon dont nous exerçons ou nous abstenons d'exercer les droits de vote et de consentement. Vous reconnaissez que nous vous avons avisé de notre intention d'exercer nos droits relativement aux droits de vote et de consentement comme prévu au présent paragraphe.

e) Exigibilité anticipée du montant du prêt

Nous pouvons à notre gré déclarer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez immédiatement exigible si :

- i) l'ensemble dont fait partie l'immeuble, y compris, sans restriction, les parties communes et les actifs du syndicat des copropriétaires (collectivement, l'« ensemble immobilier en copropriété ») n'est plus régi par les dispositions du *Code civil du Québec* concernant la copropriété divise de biens immobiliers;
- ii) la vente de l'ensemble immobilier en copropriété ou d'une partie de celui-ci est autorisée par un vote de ses copropriétaires;
- iii) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration ne se conforme pas aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la déclaration de copropriété, aux règles ou aux règlements susmentionnés;
- iv) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration, à notre avis, ne gère pas l'ensemble immobilier en copropriété de façon prudente ou ne veille pas à ce que le bien immobilier demeure en bon état;
- v) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration ne souscrit pas une assurance visant le bien immobilier en entier (y compris les parties privatives) comme l'exige la loi et conformément à nos exigences supplémentaires, le cas échéant, ou ne prend pas toutes les mesures nécessaires pour recouvrer les indemnités payables au titre d'une assurance;
- vi) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration apporte ou permet que soient apportées des modifications importantes à l'ensemble immobilier en copropriété ou à une partie de celui-ci sans notre approbation;
- vii) l'ensemble immobilier en copropriété a subi des dommages majeurs et les copropriétaires ont voté en faveur de la fin de la copropriété.

Le fait que nous ayons voté en faveur de ce qui précède ou consenti à ce qui précède, le cas échéant, n'a aucune incidence sur notre droit de déclarer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez immédiatement exigible, ni encore sur le caractère « à demande » du prêt.

f) Assurance

Si l'immeuble est un seul logement en copropriété, vous devez souscrire une assurance sur celui-ci en notre faveur et la maintenir en vigueur jusqu'à ce que l'hypothèque créée par les présentes ait fait l'objet d'une mainlevée (y compris, notamment, sur la partie de la propriété que n'est pas tenu d'assurer le syndicat des copropriétaires aux termes de l'article 1073 du *Code civil du Québec*), d'un montant correspondant au moins à sa valeur de remplacement totale en dollars canadiens.

Le syndicat des copropriétaires doit souscrire les assurances qu'il est tenu de souscrire aux termes de l'article 1073 du *Code civil du Québec*, sans quoi vous êtes en défaut. De plus, vous devez assurer contre les risques de pertes ou de dommages résultant d'un incendie et les risques annexes et contre les risques supplémentaires que nous pouvons exiger à un moment donné toutes les améliorations que vous ou un copropriétaire antérieur de votre logement en copropriété pouvez y avoir apportées.

Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société que nous approuvons et contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous ou le Bureau d'assurance du Canada approuvons et qui confirme que les indemnités payables au titre de l'assurance nous sont payables en priorité et que nous avons le droit de les recevoir en priorité. Vous convenez de nous fournir sur demande une copie certifiée de chaque police d'assurance visant l'immeuble et, au moins quinze jours avant l'expiration d'une police, une preuve de son renouvellement.

Nous nous réservons le droit de souscrire une police d'assurance et de la payer si vous ne le faites pas. Vous devez nous rembourser sans retard les primes et les autres sommes que nous payons pour une telle assurance, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et elles portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

En cas de perte ou de dommage, vous devez sans retard, à vos frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour nous permettre d'obtenir les indemnités payables au titre de l'assurance. La production d'une copie du présent acte doit suffire pour autoriser la société d'assurance à nous verser les indemnités payables ou à accepter des directives de notre part concernant le sinistre, et nous demandons par les présentes à la société d'assurance de nous verser les indemnités payables. Nous pouvons à notre gré utiliser les indemnités, en totalité ou en partie, comme suit : i) nous pouvons les employer pour réparer ou reconstruire l'immeuble, ii) nous pouvons vous les verser; ou iii) nous pouvons les affecter à la réduction d'une partie du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, que ces montants soient ou non échus, y compris, sans restriction, en compensation d'intérêts que nous avons perdus.

Vous convenez de nous céder et transférer, et de voir, dans la mesure où cela dépend de votre volonté, à ce que le syndicat des copropriétaires nous cède et transfère, la ou les polices d'assurance et les attestations d'assurance connexes. Si vous ou le syndicat des copropriétaires ne maintenez pas en vigueur l'assurance sur les bâtiments et les améliorations ou ne nous donnez pas une preuve du renouvellement d'une police d'assurance au moins quinze jours avant sa résiliation, nous sommes en droit de souscrire une assurance sur les bâtiments et les améliorations, sans toutefois y être tenus.

L'obligation de souscrire des assurances peut être exécutée par le syndicat des copropriétaires et les indemnités payables au titre des assurances peuvent être payées conformément aux termes de la déclaration de copropriété. Vous vous engagez, en cas de perte ou de dommage, à vous conformer entièrement aux modalités de toutes les polices d'assurance et aux dispositions en matière d'assurance de la déclaration de copropriété et à insister pour que le syndicat des copropriétaires s'y conforme également.

22. APPLICATION DE NOS DROITS

Sans préjudice à nos droits relativement aux montants payables à demande :

a) Recours

En cas de défaut de votre part, ou lorsque quelque événement ou circonstance prévu à l'article 13 survient ou existe, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement et nous pouvons exercer un ou plusieurs des recours à notre disposition, énumérés ci-dessous, séparément ou ensemble, dans quelque ordre que ce soit, dans la mesure où ces recours nous sont offerts dans la province ou le territoire où est situé l'immeuble, outre les autres recours que nous procure la loi.

Les recours à notre disposition comprennent les suivants :

- i) Action en justice – Nous pouvons entamer une action en vue de recouvrer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez;
- ii) Vente judiciaire – Nous pouvons faire vendre l'immeuble dans le cadre d'une vente judiciaire;
- iii) Prise en paiement – Nous pouvons prendre l'immeuble en paiement;
- iv) Entreprise – Si vous exploitez une entreprise dans l'immeuble, nous pouvons :
 - A) soit prendre possession de l'immeuble et l'administrer;
 - B) soit vendre l'immeuble de gré à gré, par un appel d'offres ou par enchères publiques.

Si nous exerçons notre droit en tant que créancier hypothécaire de prendre l'immeuble en paiement et que vous nous demandez de vendre l'immeuble en totalité ou en partie, vous reconnaissez et convenez que nous ne sommes pas alors tenus de renoncer à notre droit en tant que créancier hypothécaire de prendre l'immeuble en paiement à moins que, avant l'expiration du retard alloué, i) nous n'ayons été assurés, et ne sommes convaincus, que la vente sera effectuée à un prix suffisant pour payer tous les montants garantis aux termes du présent acte et pour régler tous les montants que nous réclamons, ii) nous n'ayons été remboursés des frais que nous avons engagés, et iii) nous n'ayons reçu au préalable toutes les sommes requises pour la vente de l'immeuble.

De plus, vous reconnaissez et convenez que si nous vendons l'immeuble en totalité ou en partie, nous ne sommes pas tenus de faire faire au préalable une évaluation par un tiers et la vente de l'immeuble peut être réalisée avec une caution judiciaire de votre part ou, à notre gré, avec une exclusion de garantie partielle ou totale. Vous reconnaissez et convenez également que nous ne sommes pas tenus de dresser un inventaire, de souscrire une assurance ou de donner une garantie quelconque et que nous pouvons, directement ou indirectement, devenir le propriétaire de l'immeuble, en totalité ou en partie, dans la mesure où la loi le permet.

b) Aucune ingérence

Si, en exerçant nos recours, nous prenons possession de l'immeuble, ni vous ni une personne quelconque affirmant détenir par votre entremise un droit sur l'immeuble ne pouvez vous ingérer dans une telle prise de possession de notre part ou de la part d'un administrateur ou d'un autre mandataire que nous pouvons nommer ou de la part d'une personne à qui l'immeuble est loué ou vendu, et vous convenez de ne pas présenter de réclamation à une personne à qui l'immeuble peut être loué ou vendu.

c) Avis

Lorsque nous donnons un avis relativement au présent acte, nous pouvons le donner de quelque manière qui soit permise ou prévue par les lois applicables ou, sous réserve de ces lois, nous pouvons, à notre gré, le remettre à une personne adulte dans l'immeuble, s'il est occupé, en le plaçant dans un endroit quelconque dans l'immeuble, s'il n'est pas occupé, en vous l'envoyant par courrier recommandé affranchi à votre dernière adresse connue ou en le publiant une seule fois dans un journal à grand tirage dans la ville, la municipalité ou la région où est situé l'immeuble; un tel avis est réputé donné même s'il n'est pas adressé à une personne particulière, en précisant son nom ou son titre, et même si une personne visée par l'avis peut être inconnue, non identifiée ou invalide ou ne pas être encore née et, sous réserve des lois applicables, l'avis ainsi donné est aussi valable que s'il était livré en mains propres à toutes les personnes à qui il doit être signifié. Les avis et demandes que nous vous présentons et les actions dont nous devons vous informer vous sont présentés ou communiqués à votre adresse mentionnée ci-dessus ou à une autre adresse dont vous nous avisez par écrit à une date future. Toutefois, si nous ne vous trouvons pas à cette adresse, nous pouvons vous les signifier au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Montréal, où vous élisez domicile pour les besoins du présent acte.

d) Nos frais

Vous convenez de payer à la réception d'une demande de notre part tous les frais que nous engageons pour faire valoir nos droits en tant que créancier hypothécaire ou exercer nos autres recours. Ces frais comprennent tous nos frais juridiques (intégralement) et dépens, tous les autres frais que nous devons engager pour protéger nos intérêts et exercer nos recours relativement au présent acte et une indemnité raisonnable pour le temps et les services de nos employés.

e) Retard d'exécution de nos droits

Le fait que nous tardions à faire valoir les droits que nous confère le présent acte ou que nous vous accordions, ou accordions à quiconque, une prolongation, n'a aucune incidence sur nos droits. Nous sommes néanmoins en droit d'insister pour que vous effectuiez tous vos versements à leur échéance et respectiez vos obligations, d'exiger le remboursement du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez si vous êtes en défaut et d'exiger que d'autres personnes, notamment, un garant, ayant des obligations envers nous aux termes du présent acte s'acquittent de ces obligations. Si vous n'effectuez pas un versement de capital requis aux termes du présent acte, nous ne sommes pas tenus d'accepter un versement subséquent à moins que vous ne nous versiez également des intérêts sur le versement en souffrance jusqu'à la date du versement subséquent.

f) Décisions judiciaires

Si une décision judiciaire ou une ordonnance est rendue contre vous à l'issue d'une action que nous avons intentée dans l'exercice de nos recours, celle-ci ne nous empêche pas d'exercer d'autres recours ou droits à notre disposition pour exécuter vos autres obligations aux termes du présent acte et de l'offre de financement. Même si une décision judiciaire ou une ordonnance est rendue en notre faveur, des intérêts sont payables sur le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez jusqu'à son remboursement intégral au taux d'intérêt alors en vigueur ou au taux prévu par la loi applicable, selon le taux le plus élevé.

g) Non-exécution de nos droits

Le fait que nous nous abstenions de temps à autre de faire valoir les droits que nous confère le présent acte ne porte aucunement préjudice à ces droits ou aux autres droits dont nous disposons aux termes du présent acte ou par la loi. Si nous prenons des mesures ou versons un paiement quelconque à la suite d'un manquement ou d'un défaut de votre part, cela ne vous dégage pas pour autant de la responsabilité découlant de ce manquement ou défaut, et le fait que nous renoncions à un moment donné à nos droits à l'égard d'un tel manquement ou défaut ne porte aucunement préjudice à nos droits à l'égard d'un manquement ou d'un défaut futur.

h) Renonciation à l'immeuble

Vous vous engagez, dans le cas où nous vous donnerions un avis préalable de notre intention d'exercer notre droit en tant que créancier hypothécaire, à renoncer et à faire en sorte qu'une autre personne pouvant être en possession de l'immeuble renonce à l'immeuble en notre faveur, volontairement et sans retard.

i) Délais de rigueur

Les parties sont en défaut par le seul écoulement du temps alloué à l'exécution des modalités du présent acte, conformément aux articles 1594 à 1600 du *Code civil du Québec*.

23. EXPROPRIATION

Si l'immeuble en entier est exproprié, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement, de même que les intérêts perdus.

Si une partie seulement de l'immeuble est expropriée, vous devez nous verser le montant qui vous est accordé pour l'expropriation partielle, que nous portons alors au crédit du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez. Si, à notre avis, le reste de l'immeuble ne constitue pas une garantie suffisante pour le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, nous pouvons alors, à notre gré, déclarer la totalité ou une partie du montant du prêt échu et payable immédiatement, de même que les intérêts perdus.

Nous sommes en droit de faire faire un levé ou une évaluation de l'immeuble afin de déterminer la valeur du terrain exproprié et du terrain restant. Vous devez payer sans retard tous les frais et dépenses raisonnables en découlant, sans quoi leur montant est ajouté au capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur et est garanti par l'hypothèque créée aux termes du présent acte.

24. GARANTIE

En contrepartie du prêt que nous consentons à l'emprunteur, chaque personne qui signe le présent acte ou l'offre de financement en tant que garant s'oblige inconditionnellement et irrévocablement envers nous, en tant que débiteur principal et non en tant que caution, à rembourser à son échéance le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et à exécuter à leur échéance toutes les obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte et de l'offre de financement, jusqu'au remboursement intégral du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et jusqu'à ce que toutes les autres obligations de l'emprunteur aient été entièrement exécutées. Chaque garant, s'il y a plusieurs garants, est solidairement responsable avec l'emprunteur et les autres garants de l'exécution de l'ensemble des obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte et de l'offre de financement. Nous pouvons en tout temps, sans le consentement du ou des garants et sans les en aviser, accorder un délai de remboursement prolongé (y compris un renouvellement), effectuer une opération relative à une garantie sur l'immeuble (y compris, notamment, l'hypothèque créée aux termes du présent acte), par exemple, accorder la mainlevée d'une sûreté, réaliser une sûreté ou remplacer une sûreté que nous détenons, consentir une autre mainlevée ou

une décharge, accroître un taux d'intérêt, modifier les modalités du présent acte ou de l'offre de financement et régler toute autre question visant le présent acte ou l'offre de financement et les obligations de l'emprunteur soit avant ou après avoir exigé un paiement de la part d'une personne, et sans pour autant que ces gestes aient quelque incidence que ce soit sous la garantie ou les obligations d'un garant. Nous pouvons exiger un paiement de la part d'un garant avant de tenter d'obtenir un paiement de la part de l'emprunteur. Les obligations d'un garant ne sont aucunement modifiées par la faillite de l'emprunteur ou d'un garant quelconque. L'exécution forcée des obligations d'un garant aux termes du présent article 24 peut avoir lieu au même moment que l'exécution forcée des obligations de l'emprunteur ou d'un autre garant aux termes du présent acte ou que la réalisation d'une sûreté connexe, ou peut la précéder ou la suivre. Chacun des garants déclare avoir lu le présent acte et l'offre de financement et en comprendre les modalités, particulièrement les modalités énoncées au présent article 24.

25. MAINLEVÉE

Une fois que vous nous avez remboursé le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et que vous vous êtes acquitté de toutes vos autres obligations aux termes du présent acte et de l'offre de financement et que nous avons mis fin à l'offre de financement et tout autre document faisant foi de votre endettement envers nous, nous signerons une mainlevée et vous la ferons parvenir à l'intérieur d'un délai raisonnable. Vous convenez de payer nos frais d'administration ou de traitement courants pour la préparation et la signature de la mainlevée, ainsi que tous nos frais juridiques et autres, et que la mainlevée soit préparée par votre avocat ou notaire, par le nôtre ou par nous. Il vous incombe de faire inscrire la mainlevée sur le registre foncier et de régler les frais d'inscription.

26. FRAIS D'ADMINISTRATION

Vous convenez de nous payer, à leur échéance, nos frais d'administration ou de traitement courants relativement à la préparation d'une déclaration de prise en charge, d'une convention modificative ou d'une autre convention ou d'une déclaration d'information, au remplacement d'un chèque refusé pour provision insuffisante ou à toute autre question relative à l'administration du prêt. Si ces frais ne sont pas payés, ils seront ajoutés au montant du prêt et porteront intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Vous pouvez obtenir le taux des frais en vigueur en tout temps en communiquant avec nous au numéro de téléphone indiqué dans l'offre de financement ou en visitant le site Web indiqué dans l'offre de financement.

27. PROGRAMMES OU LOIS CONCERNANT LES HABITATIONS NEUVES

Si l'immeuble est visé par les modalités d'un programme ou d'une loi concernant les habitations neuves, vous convenez de vous conformer aux exigences du programme ou de la loi, de nous rembourser les frais que nous pouvons engager pour remplir ces exigences en votre nom et pour faire valoir vos droits aux termes du programme ou de la loi si vous ne le faites pas. Vous convenez dans tel cas de nous payer ces frais sans retard, sans quoi ils sont ajoutés au capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

28. CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Si l'emprunteur est une personne morale, il convient de ce qui suit : a) s'il ne nous fournit pas les renseignements concernant la propriété de ses actions que nous pouvons lui demander de temps à autre, sous une forme que nous jugeons satisfaisante, ou b) si, sans notre consentement préalable écrit, i) l'emprunteur émet ou rachète des actions de son capital-actions ou en transfère, ou ii) l'intérêt bénéficiaire ou l'intérêt en droit dans des actions de l'emprunteur est transféré, ou iii) l'emprunteur et une autre personne font l'objet d'une fusion ou d'un regroupement, et si, par suite d'un tel événement, un changement dans le contrôle effectif de la majorité des actions avec droit de vote de l'emprunteur a lieu, alors le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement, à notre gré, et nous pouvons nous prévaloir des recours à notre disposition pour exécuter le présent acte.

29. DATE DE L'HYPOTHÈQUE

Vous convenez que pour les seules fins de l'établissement de la date de l'hypothèque créée aux termes du présent acte pour les besoins du droit de remboursement par anticipation prévu par la loi, le cas échéant, la date de l'hypothèque est réputée correspondre à la date de la publication au registre foncier de cet acte, quelle que soit la date de signature du présent acte.

30. GÉNÉRAL

a) Personnes liées par l'acte

Vous convenez que vous êtes lié par l'ensemble de vos obligations aux termes du présent acte. De plus, celui-ci lie vos successeurs et les cessionnaires de l'immeuble, et s'applique à leur profit. Le présent acte lie également nos successeurs et ayants droit et les personnes à qui nous pouvons le céder, et s'applique à leur profit.

Si plusieurs personnes signent le présent acte en tant qu'emprunteurs, elles sont solidairement responsables de s'acquitter des obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte.

b) Invalidité partielle

Le fait qu'une disposition du présent acte soit déclarée illégale ou inopposable n'a aucune incidence sur la validité ou l'opposabilité des dispositions restantes.

c) Rubriques

Les rubriques incluses dans le présent acte n'en font pas partie et n'ont été ajoutées que pour en faciliter la consultation.

d) Mention de lois

Sauf indication contraire expresse, chaque mention d'une loi dans le présent acte doit être interprétée comme une mention de la loi et des règlements adoptés en vertu de cette loi, le cas échéant, telle que la loi et les règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre.

e) Lois applicables

Le présent acte est régi par les lois de la province de Québec.

f) Intégralité de la convention

L'offre de financement et le présent acte constituent l'entente intégrale entre l'emprunteur et le prêteur concernant l'objet de ces documents. L'hypothèque créée par le présent acte s'ajoute aux autres sûretés que nous pouvons détenir sur les biens de l'emprunteur ou d'une autre personne, sans les remplacer.

g) Droits additionnels

Le présent acte ne remplace pas et n'affecte autrement quelque autre sûreté (que celle-ci existe ou soit octroyée dans le futur) que vous pouvez nous octroyer. Rien n'affectera la sûreté ainsi créée autre que le paiement intégral et le paiement et satisfaction de tous montants que vous nous devez, ainsi que dans tous les cas, la terminaison de l'offre de financement par nous. Les dispositions du présent acte sont censées compléter les dispositions de l'offre de financement, de même que contenir des dispositions additionnelles.

h) Montants excédentaires

Lorsque le capital impayé excède le montant de l'hypothèque, lorsque requis, vous convenez que nous pouvons sélectionner lesquels des montants que vous nous devez seront garantis par l'hypothèque créée aux présentes, selon notre seule appréciation.

i) Préséance

Advenant le cas où il y aurait incompatibilité entre les dispositions du présent acte et celles de l'offre de financement, les dispositions de l'offre de financement auront préséance. Il n'y aura aucune incompatibilité du seul fait que des dispositions apparaissent dans un document, mais pas dans l'autre.

31. STATUT MATRIMONIAL

a) Votre statut matrimonial est le suivant : **[DÉCRIRE LE STATUT MATRIMONIAL]**;

b) Si vous êtes marié, il n'y a eu aucun changement dans votre statut matrimonial depuis la date de votre mariage et il n'y a aucune entente entre vous et votre conjoint en vue de changer votre régime matrimonial ou votre contrat de mariage, ni aucune requête en homologation d'une telle entente ou visant une séparation de biens, une séparation de corps, une annulation de mariage ou un divorce;

c) Si vous n'êtes pas présentement marié et si, après la signature du présent acte, vous deviez vous marier, de sorte que l'immeuble devienne une résidence familiale, vous et votre conjoint devrez subordonner par écrit, en faveur du prêteur, suivant le formulaire prescrit par le prêteur et signé dans les quinze (15) jours de la date à laquelle l'immeuble devient une résidence familiale, tous les droits dans l'immeuble de la nature d'une résidence familiale ou découlant de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou de l'octroi judiciaire d'un droit d'usage ou d'un droit de propriété.

32. ANNEXES

La première annexe et la deuxième annexe au présent acte, mentionnées plus haut, figurent ci-dessous :

PREMIÈRE ANNEXE DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DEUXIÈME ANNEXE

Montant de l'hypothèque : _____

INTERVENTION DU GARANT

EST INTERVENU DANS LES PRÉSENTES _____, domicilié et résidant au _____ (désigné dans les présentes le « **garant** »), qui déclare avoir pris connaissance de l'offre de financement et des modalités du présent acte. Le garant s'engage par les présentes auprès du prêteur, en tant que débiteur principal et non en tant que caution, à rembourser au prêteur le capital impayé et tout autre montant que l'emprunteur nous doit de la manière et au moment exigés aux termes de l'offre de financement et du présent acte et à exécuter toutes les autres obligations de l'emprunteur aux termes de l'offre de financement et du présent acte, le tout conformément aux modalités de l'article 24 du présent acte. Le garant confirme qu'il est solidairement responsable avec l'emprunteur et chacun des autres garants de l'emprunteur de l'exécution de l'ensemble des obligations de l'emprunteur aux termes de l'offre de financement et du présent acte. Les avis et demandes que présente le prêteur au garant et les actions dont le prêteur doit l'informer lui sont présentés ou communiqués à son adresse mentionnée ci-dessus ou à une autre adresse dont il peut avoir avisé le prêteur par écrit subséquent. Toutefois, si le prêteur ne trouve pas le garant à cette adresse, il peut les lui signifier au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Montréal, où le garant élit domicile pour les besoins du présent acte.

INTERVENTION DU CONJOINT

EST INTERVENU DANS LES PRÉSENTES _____, domicilié(e) et résidant au _____ (le « **conjoint** »), qui : a) confirme être le conjoint de l'emprunteur visé au paragraphe (a) de l'article 31 du présent acte; b) confirme avoir pris connaissance de l'offre de financement et du présent acte; c) consent à ce que l'emprunteur hypothèque l'immeuble en faveur du prêteur, comme le prévoit le présent acte; et d) reconnaît et convient que les droits que peut avoir le conjoint, à l'heure actuelle ou à l'avenir, sur l'immeuble ou relativement à l'immeuble, que ce soit par la loi, en raison d'une décision judiciaire ou pour un autre motif, seront subordonnés à tous égards à l'hypothèque ainsi consentie par l'emprunteur en faveur du prêteur et que le prêteur est libre d'exercer ses droits de créancier hypothécaire sur l'immeuble sans tenir compte des droits du conjoint, comme si ceux-ci n'avaient jamais existé.

INTERVENTION DU COPROPRIÉTAIRE

INTERVIENT AUX PRÉSENTES _____, résidant au _____, qui,

- a) déclare être copropriétaire de l'immeuble en indivision avec l'emprunteur;
- b) afin de garantir toutes les obligations garanties par l'hypothèque consentie par l'emprunteur aux termes de l'article 2 du présent acte, hypothèque par les présentes pour un montant de l'hypothèque visé au deuxième paragraphe de l'article 2 du présent acte, augmenté des intérêts sur celui-ci à compter de la date des présentes au taux annuel d'intérêt établi aux termes de l'article 3.a), sa part indivise de l'immeuble [et des loyers, présents et à venir, produits par l'immeuble et des indemnités d'assurance versées en vertu des contrats d'assurance qui couvrent ces loyers];
- c) se déclare lié, solidairement avec l'emprunteur, par toutes les dispositions du présent acte, pour autant qu'elles le concernent ou lui soient applicables en tant que copropriétaire; et
- d) à moins d'avoir cautionné personnellement la dette garantie par l'hypothèque créée aux termes de l'article 2 du présent acte, n'y sera tenu qu'hypothécairement sur sa part indivise, à titre de caution réelle.

DONT ACTE a été fait et passé à _____, province de Québec, à la date indiquée en tête des présentes, et porté au recueil des minutes du notaire soussigné sous le code _____.

APRÈS LECTURE EN BONNE ET DUE FORME DU PRÉSENT ACTE, l'emprunteur, le garant, le conjoint et le ou les représentants susmentionnés du prêteur ont signé en présence du notaire soussigné.

EMPRUNTEUR : _____

CONJOINT : _____

GARANT : _____

COPROPRIÉTAIRE : _____

Banque Tangerine

Par : _____

Par : _____

Notaire : _____