



RÉF:

**ACTE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE RÉSIDENTIEL
(Taux variable)**

CE jour de

DEVANT Me , notaire soussigné(e)
exerçant dans la province de Québec à

COMPARAISSENT :

dont l'adresse a été inscrite sous le numéro au bureau de la
publicité des droits de la circonscription foncière de
; ce numéro d'avis d'adresse devra être porté en regard de toutes
les hypothèques visées aux présentes.

ET :

(l' "Emprunteur")

QUI CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Les mots dont les définitions apparaissent ci-dessous sont généralement utilisés en **gras italique** tout au long de cet **acte de prêt**. Nous vous recommandons de lire ces définitions. Elles devraient vous aider à bien comprendre les conditions applicables à votre prêt hypothécaire.

« **Acte de prêt** » signifie le présent acte, incluant ses annexes, s'il y en a, ainsi que toute modification, tout remplacement, toute prorogation ou tout renouvellement de cet acte.

« **Assureur hypothécaire** » signifie la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») ou toute autre société offrant l'assurance hypothécaire aux prêteurs.

« **Bâtiments** » signifie les bâtiments situés sur la **propriété** à la date de cet **acte de prêt** ou qui y seront construits par la suite, ainsi que toutes améliorations à ceux-ci.

« **Date d'ajustement des intérêts** » est la date indiquée à la clause 2.4 de cet **acte de prêt**, jusqu'à laquelle les intérêts sont calculés et payables, avant que vous ne commenciez vos versements, si des sommes vous sont avancées sur le **prêt** avant cette date. Il s'agit du premier jour du terme.

« **Date d'échéance** » signifie la date à laquelle le **prêt** vient à échéance, c'est-à-dire la date à laquelle tous les **montants garantis** doivent **vous** être payés ou faire l'objet d'un renouvellement.

« **Défaut** » signifie l'un ou l'autre des cas décrits à la clause 5.1 de cet **acte de prêt**.

« **Engagements** » signifie tout ce que vous vous engagez à faire ou à ne pas faire et tout ce que vous confirmez et déclarez en signant l'**acte de prêt**.

« **Hypothèque** » signifie les droits créés par cet **acte de prêt** sur **vosre propriété**, les **loyers** générés par celle-ci (s'il y en a) et les assurances couvrant cette **propriété** et ces **loyers**. Le mot « **hypothèque** » comprend toutes les hypothèques créées pour garantir le **prêt**.

« **Hypothèque à échéance fixe** » signifie un prêt hypothécaire restreignant **vos** options de remboursement anticipé des **montants garantis** et établissant les frais de remboursement anticipé qui **vous** seront facturés si **vous** remboursez **vosre prêt** par anticipation.

« **Hypothèque à échéance libre** » signifie un prêt hypothécaire au titre duquel **vous** pouvez rembourser n'importe quelle somme par anticipation sans devoir payer de frais de remboursement anticipé. Le montant minimum du remboursement anticipé est de 500 \$.

« **Hypothèque convertible** » signifie une **hypothèque à échéance fixe** que **vous** pouvez changer en une autre **hypothèque à échéance fixe**, à taux fixe, ayant un **terme** plus long que la durée à courir du **terme** restant du prêt.

« **Loi nationale sur l'habitation** » signifie la loi fédérale en vertu de laquelle la Société canadienne d'hypothèques et de logement offre une assurance hypothécaire.

« **Loyers** » signifie tous les loyers présents et à venir payables en vertu des baux actuels et futurs touchant la **propriété** (y compris les sommes payables pour tout droit d'usage, d'emphytéose ou d'occupation).

« **Montants garantis** » signifie le total des sommes que **vous nous** devez, qu'elles soient exigibles ou non, à tout moment, en vertu de l'**acte de prêt**. Cela comprend le **prêt**, les intérêts, les intérêts sur les intérêts, les emprunts additionnels et toute autre somme que **vous** vous engagez à payer en vertu de l'**acte de prêt**, incluant celles que **nous** aurons payées pour conserver **nos** droits ou parce que **vous** avez manqué à **vos engagements**.

« **Nous** » signifie le prêteur désigné au début de l'**acte de prêt**, qui **vous** consent le prêt. Les mots « **notre** » et « **nos** » réfèrent aussi à nous.

« **Prêt** » signifie le montant que **nous** acceptons de **vous** prêter et que **vous** vous engagez à nous rembourser, tel qu'indiqué à la clause 2.1. Si **vous** empruntez des montants additionnels conformément à la clause 2.7, le mot « **prêt** » comprend ces emprunts additionnels partout à cet **acte de prêt** sauf aux clauses 2.1, 2.2, 2.4 et 2.7.

« **Prime d'assurance Assure-Toit®** » signifie la prime d'assurance que vous payez pour de l'assurance collective facultative de crédit. La prime est ajoutée à **votre** paiement. Elle diffère de l'assurance des biens qui protège **votre** résidence et son contenu. L'assurance *Assure-Toit* est assujettie à différentes modalités, conditions, exclusions et restrictions en matière d'admissibilité. Pour de plus amples renseignements, consultez le certificat d'assurance *Assure-Toit*.

« **Propriété** » signifie la propriété immobilière décrite à la clause 3 de cet **acte de prêt**, comprenant le terrain et tous les **bâtiments** et améliorations qui sont, ou seront, construits sur ce terrain, ainsi que tous les biens meubles qui sont, ou seront, à demeure, matériellement attachés ou réunis à cet immeuble. Cela comprend également toutes constructions et améliorations futures sur le terrain ou les **bâtiments** qui s'y trouvent.

« **Taux d'intérêt** » signifie le taux d'intérêt applicable au **prêt**, tel qu'établi à la clause 2.2 de cet **acte de prêt**, ou tout autre taux convenu entre **vous** et **nous**.

« **Taux d'intérêt** » signifie le taux d'intérêt qui s'applique au **prêt**, tel qu'établi à la clause 2.2 de cet **acte de prêt**, ou tout autre taux convenu entre **vous** et **nous**. Il s'agit d'un taux annuel ajusté à mesure que le **taux préférentiel** augmente ou diminue.

« **Taux préférentiel** » signifie le taux d'intérêt annuel annoncé par la Banque Royale du Canada de temps à autre à titre de taux de référence alors en vigueur pour déterminer les taux d'intérêt sur les prêts commerciaux consentis en monnaie canadienne au Canada. **Nos** avis indiquant quel est le **taux préférentiel**, à toute date donnée, seront concluants.

« **Taxes** » signifie toutes les taxes et cotisations relatives à la **propriété**, y compris les taxes municipales, générales et spéciales, les taxes d'église, des communautés urbaines ou des commissions scolaires, et les taxes d'amélioration locale, d'eau et d'affaires, ainsi que tous les intérêts et amendes relatifs à ces taxes.

« **Terme** » signifie la période de temps à compter de la **date d'ajustement des intérêts** jusqu'à la **date d'échéance**.

« **Vous** » signifie chaque personne désignée comme emprunteur au début de cet **acte de prêt**, qui contracte le **prêt**. Les mots « **votre** » et « **vos** » réfèrent aussi à vous.

2. CONDITIONS DU PRÊT

2.1 PRÊT ET DÉBOURSÉ

Nous vous prêtons la somme de
DOLLARS () (le « **prêt** »), que **vous**
acceptez d'emprunter.

Cette somme **vous** sera versée une fois que l'**hypothèque** que **vous nous** consentez en vertu de l'**acte de prêt** sera inscrite et créera des droits valides et de premier rang en **notre** faveur. Cette somme ne **vous** sera pas versée si **vous** n'avez pas respecté l'un ou l'autre de vos **engagements** envers **nous**. La décision de procéder au versement de tout ou partie de cette somme, est, en tout temps, à **notre** entière discrétion.

Nous pourrons retenir, sur les sommes à avancer, les **taxes** qui sont dues et l'intérêt couru et impayé à la date de l'avance, les frais d'ouverture de dossier et les primes d'assurance hypothécaire, s'il y en a.

PRÊT POUR CONSTRUCTION OU RÉNOVATION

Si **vous** contractez le **prêt** afin de construire, rénover ou apporter des améliorations à la **propriété**, **nous** pourrons **vous** avancer tout ou partie des sommes selon l'avancement des travaux. **Nous** pourrons décider si une somme doit **vous** être avancée, le montant de l'avance et la date à laquelle cette avance sera effectuée, en fonction des travaux qui sont complétés et des sommes requises pour compléter ceux qui ne le sont pas. La décision de procéder à des avances sur ces sommes est, en tout temps, à notre entière discrétion.

Nous pourrons faire des retenues sur les sommes à avancer, pour les montants que **nous** estimerons nécessaires pour s'assurer du paiement des personnes qui participent à ces constructions, rénovations ou améliorations et qui sont susceptibles d'avoir des droits sur la **propriété** en cas de non-paiement.

Nous pourrons également retenir, sur les sommes à avancer, l'intérêt couru et impayé sur les sommes déjà avancées.

2.2 INTÉRÊT

* Mettre "plus" ou "moins" selon le cas

Vous vous engagez à **nous** payer, tous les mois, de l'intérêt sur le **prêt** à un taux annuel égal au **taux préférentiel** alors en vigueur* pour cent () l'an (le **taux d'intérêt**), calculé mensuellement, et non à l'avance, à compter de la date où des sommes **vous** sont versées sur le **prêt**, après comme avant échéance, défaut et jugement.

Le **taux d'intérêt** est automatiquement modifié chaque fois que le **taux préférentiel** varie, sans que **nous** ne **vous** envoyions d'avis. Il correspond toujours au **taux préférentiel** augmenté ou diminué (selon ce qui est applicable) du pourcentage annuel dont il est question ci-dessus, tout en étant calculé et payable mensuellement, ou suivant une autre fréquence de versement dont **nous** aurons pu convenir avec **vous**.

Vous engagez aussi à **nous** payer de l'intérêt sur toute somme que **vous** devez **nous** payer en vertu de l'**acte de prêt** et qui n'est pas payée lorsqu'elle est due, incluant toute somme que **nous** aurons payée pour conserver nos droits ou parce que **vous** avez manqué à vos **engagements**. Telles sommes impayées seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**. **Vous vous** engagez à payer les intérêts sur les **montants garantis** tant avant qu'après la **date d'échéance**, tout **défaut** et tout jugement, jusqu'à ce que les **montants garantis** aient été remboursés intégralement.

2.3 INTÉRÊT SUR L'INTÉRÊT

Si **vous** ne payez pas les intérêts lorsqu'ils sont exigibles en vertu de l'**acte de prêt**, **nous** ajouterons les intérêts impayés aux **montants garantis** et exigerons de **vous** des intérêts sur le montant de ces intérêts impayés jusqu'à son paiement. C'est ce qu'on appelle des intérêts composés. **Nous** calculons les intérêts composés au **taux d'intérêt**. **Vous vous** engagez à les payer suivant la même fréquence que **vos** versements réguliers, tant avant qu'après la **date d'échéance**, tout **défaut** et tout jugement, jusqu'à ce que les **montants garantis** aient été remboursés intégralement.

Nous vous demanderons également des intérêts sur les intérêts composés, calculés au **taux d'intérêt** tant avant qu'après la **date d'échéance**, tout **défaut** et tout jugement, jusqu'à ce que les **montants garantis** aient été remboursés intégralement. Tous les intérêts exigibles et impayés, ainsi que sur les intérêts composés, font partie des **montants garantis**. **Vous** engagez à payer ces intérêts immédiatement lorsque **nous vous** le demanderons.

2.4 REMBOURSEMENT

a) Le **terme** commence à courir le _____, (la « **date d'ajustement des intérêts** »).

Si **nous** déboursions tout ou partie du **prêt** avant la **date d'ajustement des intérêts**, **vous vous** engagez à **nous** payer les intérêts courus sur les sommes avancées, calculés au **taux d'intérêt** à compter de la date où **nous vous** avançons ces sommes jusqu'à la **date d'ajustement des intérêts**. **Vous vous** engagez à **nous** payer ces intérêts le premier jour de chaque mois jusqu'à la **date d'ajustement des intérêts**. Si la **date d'ajustement des intérêts** ne tombe pas le premier jour d'un mois, vous vous engagez à nous payer les intérêts courus à compter du premier du mois de la **date d'ajustement des intérêts** jusqu'à la **date d'ajustement des intérêts**.

Si le **prêt** doit être avancé de façon progressive et que son montant total n'a pas été avancé à la **date d'ajustement des intérêts**, la **date d'ajustement des intérêts** sera la date à laquelle le montant total est avancé. Cela signifie que la **date d'échéance** et la date de **votre** dernier versement changeront également. Si le montant total du **prêt** n'est pas avancé dans les 12 mois de la date de votre demande de **prêt**, la **date d'ajustement des intérêts** sera automatiquement établie à la date tombant environ 12 mois à compter de la date de votre demande de **prêt** et le **terme** commencera à courir à compter de cette date.

b) **Vous** engagez aussi à **nous** rembourser le **prêt** et à **nous** payer l'intérêt sur le **prêt**, de la manière suivante et non à l'avance (sauf si une clause de l'**acte de prêt** le permet), par versements mensuels, égaux et consécutifs de _____ DOLLARS (_____ \$) chacun (ces versements comprennent le capital et l'intérêt sur le **prêt** calculé au **taux d'intérêt**).

Vous effectuerez le premier de ces versements le _____ et paierez le même montant le même jour de chaque mois de chaque année qui suit (à moins que **nous** ayons convenu ensemble d'un autre calendrier pour vos versements) jusqu'au _____ inclusivement (la « **date d'échéance** »). **Vous vous** engagez à **nous** payer tous les **montants garantis** à la **date d'échéance**.

Nous pourrons, si **vous** le voulez, convenir avec **vous** d'une autre date ou d'une autre fréquence pour les versements.

Le montant de chaque versement consécutif que **vous vous** engagez à effectuer en vertu de l'**acte de prêt** est fixe, mais les fractions respectives du capital du **prêt** et de l'intérêt composant chaque versement peuvent varier en fonction des variations du **taux préférentiel**.

Ainsi, si le **taux préférentiel** baisse, une plus grande partie de **votre** versement servira à rembourser le **prêt** et si le **taux préférentiel** augmente, une moins grande partie de **votre** versement servira à rembourser le **prêt**. Si **vous** n'êtes pas en **défaut** et si **votre** versement ne suffit pas au paiement de tous les intérêts courus exigibles à la date de versement, **nous** augmenterons automatiquement **votre** prochain versement par tranches de 2,00 \$ jusqu'à ce que le versement couvre tous les intérêts courus depuis **votre** dernier versement. **Nous** faisons cela pour que **vous** payiez tous les intérêts que **vous nous** devez et que **votre** dette envers **nous** n'augmente pas. Si ceci se produit, il **vous** faudra plus longtemps pour acquitter **votre prêt**. Le montant augmenté deviendra le nouveau montant de vos versements pour le restant du

terme, à moins que **vous** et **nous** ne nous mettions d'accord sur un nouveau montant ou que **votre** versement ne devienne encore une fois insuffisant.

2.5 IMPUTATION DES PAIEMENTS

Si **vous** n'êtes pas en **défaut**, **nous** utiliserons les sommes que **vous nous** payez lors de vos versements de la façon et dans l'ordre suivants :

- a) pour payer votre **prime d'assurance Assure-Toit** contractée à l'égard du **prêt**, s'il y en a une, incluant les taxes de vente ou autres payables à l'égard de celle-ci;
- b) pour payer les **taxes**, s'il a été convenu que **nous** les payons à **votre** place;
- c) pour payer l'intérêt dû et exigible selon l'**acte de prêt**, et
- d) pour réduire le **prêt**.

Si **vous** êtes en **défaut**, **nous** pourrions utiliser les sommes que **vous nous** payez lors de vos versements, et toute autre somme que **vous nous** payez, de la façon et dans l'ordre que **nous** choisirons.

2.6 RENOUELEMENT AUTOMATIQUE DU TERME DU PRÊT ET MODIFICATIONS

Si **nous vous** envoyons une convention de renouvellement du **prêt** et que **vous** omettez de la signer et de **nous** la retourner avant la date indiquée à cette convention, alors le **prêt** sera, à notre choix, automatiquement renouvelé aux conditions établies à cette convention.

Nous pouvons convenir avec **vous** de modifier toute condition applicable au **prêt** ou d'en proroger le terme. Dans un tel cas, **vous** demeurerez tenu de respecter tous vos **engagements** prévus à l'**acte de prêt**, sujet aux modifications dont **nous** pourrions avoir convenu avec **vous** quant à ces **engagements**.

Les **hypothèques** créées par l'**acte de prêt** conserveront le même rang, malgré tout renouvellement, toute modification ou toute prorogation. Pour les seules fins de l'article 10 de la Loi sur l'intérêt (Canada), qui autorise le remboursement anticipé des prêts hypothécaires moyennant paiement d'une somme équivalant à trois mois d'intérêts à condition qu'un délai de cinq ans se soit écoulé depuis la date de l'hypothèque, la date de l'**hypothèque** sera réputée être la date d'effet du renouvellement, de la modification ou de la prorogation.

Tout renouvellement, modification ou prorogation de l'**acte de prêt** est à **notre** discrétion et **vous** n'avez pas le droit d'obtenir un tel renouvellement, une telle modification ou une telle prorogation à moins que **nous** l'acceptions.

DÉSIGNATION

3.2 LOYERS

Pour garantir le paiement du **prêt** et de l'intérêt sur le **prêt**, **vous** hypothéquez aussi en **notre** faveur, pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe 3.1, tous les loyers présents et à venir payables en vertu des baux actuels et futurs touchant la **propriété** (y compris les sommes payables pour tout droit d'usage, d'emphytéose ou d'occupation) (ci-après collectivement appelés les « **loyers** »).

Vous vous engagez à **nous** remettre, sur demande, copie de tous les baux.

Nous vous autorisons à percevoir les **loyers**, à leur échéance mais non à l'avance, jusqu'à ce que **nous** retirions cette autorisation.

Si **nous** percevons les **loyers**, ces sommes serviront au remboursement des sommes qui **nous** sont dues à l'égard des **montants garantis**, de la manière prévue à la clause 2.5 de l'**acte de prêt**, même si les **montants garantis** ne sont pas exigibles. **Nous** ne serons pas responsables des dommages pouvant résulter de la non-perception des **loyers** et **nous** n'aurons pas à **vous** informer de toute irrégularité dans le paiement de ceux-ci.

3.3 ASSURANCES

Également pour garantir le paiement du **prêt** et de l'intérêt sur le **prêt**, **vous** hypothéquez en **notre** faveur, pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe 3.1, toutes les indemnités d'assurances relatives à la **propriété** ou aux **loyers**.

3.4 AFFECTATION ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement de toutes les sommes que **vous** devez payer sur les **montants garantis** en vertu de l'**acte de prêt** (autres que le **prêt** et l'intérêt sur le **prêt**), ainsi que pour garantir le respect de tous vos autres **engagements**, **vous** hypothéquez la **propriété** et les **loyers** en **notre** faveur pour une somme additionnelle égale à quinze pour cent (15%) du montant en capital indiqué au paragraphe 3.1.

4. ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

4.1 ASSURANCE DE BIENS

Vous vous engagez à maintenir la **propriété** assurée tant que les **montants garantis** par cet **acte de prêt** n'auront pas été remboursés en entier.

Cette assurance doit couvrir les **bâtiments**, pendant comme après leur construction, pour leur pleine valeur de remplacement (100%), en dollars canadiens.

Cette assurance doit au moins couvrir les pertes ou dommages qui pourraient être causés par l'incendie, la foudre, les ouragans, les explosions, les collisions, le vandalisme, la désobéissance civile, la fumée et la chute d'objets et tout autre risque ou danger habituels. **Nous** pourrons aussi requérir que la police d'assurance couvre d'autres risques ou dangers que **nous** pourrons identifier, selon le type ou la localisation de la **propriété**.

Chaque police d'assurance doit être émise par une compagnie d'assurance autorisée et contenir la clause hypothécaire type approuvée par le Bureau d'Assurances du Canada, précisant qu'en cas de perte, **nous** serons payés en premier. Si **nous** le demandons, **vous** devez également **nous** céder votre (vos) police(s) d'assurance et **vous vous** engagez à faire tout ce qui est nécessaire à effectuer cette cession.

Vous vous engagez à **nous** livrer, si **nous** le demandons, les certificats d'assurance ou des copies certifiées de chaque police d'assurance.

Vous vous engagez également à **nous** fournir, si **nous** le demandons, une preuve de renouvellement d'assurance au moins 15 jours avant l'expiration de toute police d'assurance.

Nous aurons le droit, mais non l'obligation, d'assurer les **bâtiments** à vos seuls frais et d'engager les dépenses nécessaires à cette fin si **vous** êtes en défaut de le faire. **Vous vous** engagez à **nous** rembourser immédiatement les sommes, notamment les primes, que **nous** aurons versées pour assurer les lieux. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas immédiatement, ces sommes seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**, à compter de la date où **nous** les aurons payées.

S'il survient une perte ou un dommage, **vous vous** engagez, à vos propres frais, à fournir toutes les preuves et prendre toutes les mesures nécessaires pour **nous** permettre de percevoir le règlement d'assurance.

La présentation de l'**acte de prêt** sera suffisante pour que la compagnie d'assurance **nous** verse le montant du règlement d'assurance.

Le règlement d'assurance reçu peut, à **notre** choix, être utilisé, en totalité ou en partie, pour :

- a) la construction, la restauration ou la réfection des bâtiments;
- b) le paiement total ou partiel des **montants garantis**, qu'ils soient alors exigibles ou non, et de tout frais de remboursement anticipé du montant ainsi repayé; ou
- c) **vous** être versé.

Si la **propriété** fait partie d'un immeuble détenu en copropriété divise, **vous vous** engagez de plus à respecter les dispositions concernant les assurances qui se trouvent à la clause de cet **acte de prêt** intitulée « Clause relative à la copropriété ».

4.2 TAXES

Vous vous engagez à **nous** payer, si **nous** le demandons, lors de chaque versement prévu à l'**acte de prêt**, une somme égale à un douzième (1/12) de la somme que **nous** estimons suffisante pour payer toutes les **taxes** devenant exigibles, au cours de chaque année, pendant la durée du **prêt** (c'est-à-dire jusqu'à ce que tous les **montants garantis** aient été payés). **Nous** pouvons, de temps à autre, procéder à une nouvelle estimation de la somme que **nous** considérons nécessaire à cette fin.

Si, à la date à laquelle les **taxes** deviennent exigibles, ou suite à une nouvelle estimation de notre part, le montant ainsi payé par **vous** s'avère insuffisant, **vous vous** engagez à **nous** payer, sur demande, la somme additionnelle requise pour combler la différence.

Vous vous engagez à **nous** remettre, dès que **vous** les recevez, tous les comptes, avis et autres renseignements relatifs aux **taxes**. Si **vous** ne **nous** envoyez pas l'un de ceux-ci et si des frais supplémentaires sont payables à l'égard des **taxes** en raison de ce fait, **vous vous** engagez à payer ces frais. **Nous** ne sommes pas responsables de tout frais supplémentaire payable parce que **nous** n'avons pas reçu l'un de ces comptes, avis ou autres renseignements.

Si **vous** respectez **vos engagements**, **nous** utiliserons les sommes ainsi accumulées pour payer les **taxes** lorsqu'elles sont dues ou à tout autre moment que **nous** choisirons. Si **vous** ne respectez pas **vos engagements**, **nous** aurons le droit d'utiliser tout ou partie de ces sommes pour rembourser les **montants garantis**. **Nous** pouvons garder en réserve toutes les sommes que **vous nous** payez en vertu de la présente clause, en garantie du respect de **vos engagements** envers **nous**.

Les sommes qui **nous** sont payées et que **nous** gardons en réserve pour le paiement des **taxes** en vertu de la présente clause pourront porter intérêt au taux annuel que **nous** établirons et paierons, de temps à autre, à **notre** choix.

Si le montant qui se trouve à votre compte de **taxes** n'est pas suffisant pour payer les **taxes**, **nous** pouvons (sans y être obligé) avancer les sommes requises pour couvrir cette insuffisance.

Vous vous engagez à **nous** rembourser sur demande tout montant ou tout frais que **nous** paierons à une municipalité ou à quiconque relativement à l'administration de votre compte de **taxes** et à la remise de **taxes** en votre nom. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas immédiatement, **nous** pouvons à **notre** choix ajouter ces montants aux **montants garantis**.

Si **nous** ne demandons pas que le paiement de vos **taxes** soit fait par **notre** entremise, **vous vous** engagez à payer les **taxes**, sans subrogation, dès qu'elles sont dues et **vous vous** engagez à nous fournir une preuve de paiement des **taxes** sur demande.

4.3 FRAIS

Vous vous engagez à **nous** payer, sur demande et dans la mesure permise par la loi :

a) tous les honoraires, déboursés juridiques et frais de publicité des droits engagés par **nous** relativement à l'**acte de prêt**, à toute convention de modification, de renouvellement ou autre relative au **prêt** ou aux **montants garantis**, à tout document ou avis requis pour donner effet à l'**acte de prêt** ou exercer les droits qu'il confère, à toute inscription d'adresse, quittance, mainlevée ou radiation, ainsi que les frais, déboursés juridiques pour défendre la validité de l'**acte de prêt** ou de l'**hypothèque** contre toute personne qui la conteste, ainsi que les frais d'évaluation et d'arpentage, les frais de production d'un certificat de localisation, de certification de la publicité des droits, de même que les frais légitimement engagés par **nous** pour conserver la **propriété** ou les **loyers**, ou pour recouvrer les **montants garantis**; et

b) tous les frais, y compris les frais d'administration et de traitement que nous facturons à ce moment, pour la préparation de toute convention de modification, de renouvellement ou autre relative au **prêt** ou aux **montants garantis**, à la préparation d'un relevé de compte, d'un relevé d'information, à toute demande de transfert du prêt ou de l'**hypothèque** ou à la préparation d'un relevé aux fins d'une prise en charge, et les autres frais additionnels que nous pourrions facturer de temps à autre relativement au **prêt**.

Si **vous** ne **nous** payez pas ces coûts, frais et déboursés, **nous** pouvons à **notre** choix ajouter ces montants aux **montants garantis** et ils porteront intérêt au **taux d'intérêt**.

4.4 PRIORITÉS

Vous vous engagez à payer, dès qu'elles sont dues, toutes les créances dont le non-paiement pourrait créer en faveur du créancier une priorité ou préférence de rang par rapport aux **hypothèques** constatées par cet **acte de prêt**, sauf

a) quant aux hypothèques déjà publiées lors de la publication de l'**acte de prêt**, connues et acceptées par **nous**;

b) si **vous** contestez de bonne foi la validité de ces créances par des moyens appropriés et **nous** donnez une garantie suffisante pour couvrir toute perte ou tout dommage pouvant en résulter.

Si **vous** ne payez pas ces créances tel que requis, **nous** pouvons à **notre** choix les payer et ajouter les montants de ces créances payées aux **montants garantis**. Il s'ensuit que si **nous** payons ces créances, **nous** serons subrogés dans les droits de ces créanciers.

4.5 OCCUPATION ET LOYERS

Vous vous engagez à occuper et à utiliser la **propriété** principalement à des fins résidentielles.

Vous vous engagez à obtenir **notre** consentement avant de louer tout ou partie de la **propriété**. **Nous** pouvons refuser de donner **notre** consentement, si **nous** le jugeons approprié.

Si **vous** louez tout ou partie de la **propriété**, **vous vous** engagez à ne pas céder ni hypothéquer les **loyers** à quelqu'un d'autre que **nous** et à ne pas louer la **propriété** à des conditions inférieures à celles du marché.

4.6 DROITS RÉELS

Vous vous engagez à ne pas créer de droit réel sur la **propriété** sans avoir obtenu, avant, **notre** consentement écrit. C'est-à-dire que **vous** ne pouvez pas, par exemple, consentir une autre hypothèque sur la **propriété** ou créer un droit d'usage ou une servitude sur la **propriété**, sans notre consentement.

4.7 ENTRETIEN DE LA PROPRIÉTÉ

Vous vous engagez à :

- a) ne pas détruire, endommager, enlever ou vendre les **bâtiments**, en totalité ou en partie, sans **notre** consentement;
- b) empêcher qu'on fasse usage de la **propriété** ou des **bâtiments** d'une façon qui puisse diminuer leur valeur;
- c) entretenir convenablement les **bâtiments** et la **propriété** et effectuer toute réparation que **nous** pourrions demander sur ceux-ci. Si **vous** ne procédez pas à de telles réparations lorsque **nous** le demandons, **nous** pourrions effectuer toute réparation que **nous** considérons nécessaire, auquel cas **vous vous** engagez à **nous** rembourser sur demande toute somme que **nous** aurons payée à cet égard. Les sommes impayées par **vous** à cet égard seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**;
- d) ne pas enlever les appareils de climatisation, de chauffage, de plomberie, de réfrigération ou d'éclairage, les accessoires et l'équipement

placés dans les **bâtiments**, présentement ou dans le futur, sans **notre** consentement préalable écrit.

4.8 CONSTRUCTION

Si **vous** souhaitez construire, rénover ou effectuer des améliorations aux **bâtiments** ou à la **propriété**, **vous vous** engagez à :

- a) obtenir au préalable **notre** approbation, ou celle de l'**assureur hypothécaire**, si le **prêt** a été assuré par un **assureur hypothécaire**;
 - b) fournir toute information ou document que **nous** ou l'**assureur hypothécaire** pourrions demander en vue de cette approbation, tels les plans, spécifications, permis de construction, assurance ou autres;
 - c) respecter les normes de construction, code du bâtiment et réglementation municipale ou gouvernementale applicables;
 - d) utiliser des matériaux neufs seulement; et
 - e) respecter les plans et spécifications que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, si le **prêt** a été assuré par un **assureur hypothécaire**, aurons approuvés.
-

4.9 INSPECTION

Nous, l'**assureur hypothécaire** et **nos** agents respectifs, pouvons, en tout temps, si **nous** ou l'**assureur hypothécaire** le jugeons nécessaire, pénétrer sur la **propriété** pour inspecter le terrain et les **bâtiments**. Cette inspection pourra comprendre, entre autres choses, des tests environnementaux, une évaluation des lieux ou toute autre étude ou inspection que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, jugerons nécessaire. L'exercice de ce droit de pénétrer et d'inspecter ne signifiera aucunement que **nous**, l'**assureur hypothécaire** ou nos agents respectifs, sommes en situation de possession, de gestion ou de responsabilité à l'égard de la **propriété** et des **bâtiments**.

Vous vous engagez à payer, dès qu'ils sont dus, les coûts raisonnables de ces tests, évaluations, études ou inspections, selon le cas. Les sommes impayées par **vous** à cet égard seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**.

4.10 RESPECT DE LA LOI

Vous vous engagez à :

- a) **vous** conformer, sans délai, à toutes les dispositions législatives, réglementaires, administratives et autres émanant des autorités

fédérales, provinciales, municipales ou autres, concernant le zonage, l'utilisation, l'occupation, la subdivision, le stationnement, les désignations historiques ou culturelles, les incendies, l'accès, les installations de chargement, l'aménagement des terrains, la pollution de l'environnement, les substances toxiques ou autres causes de danger pour l'environnement, la construction d'immeubles, la santé et la sécurité publiques, de même que toutes les restrictions et conventions privées visant la totalité ou une partie de la **propriété**.

b) apporter, à **vos** frais, les améliorations ou modifications, structurelles ou autres, requises pour **vous** conformer à ces dispositions.

c) **nous** fournir, sur demande, une preuve que **vous vous** conformez à ces dispositions.

4.11 CHANGEMENT DE RÉSIDENCE

Vous vous engagez à **nous** aviser, par écrit, de tout changement de **votre** résidence habituelle, dans les trente (30) jours qui suivent ce changement.

4.12 TAXE SUR LE PRÊT

Vous vous engagez à **nous** rembourser, sur demande, le montant de toute taxe (autre que les impôts sur **notre** revenu) que **nous** pourrions devoir payer relativement au **prêt**.

Si **vous** n'êtes pas considéré comme un résident canadien aux fins de l'impôt sur le revenu, il est possible que le pays dont vous êtes considéré un résident aux fins d'impôt sur le revenu demande une retenue d'impôt sur la portion de **vos** versements qui représente de l'intérêt.

Si **vous** devez payer de telles retenues d'impôt, **vous** êtes seul responsable de leur paiement et les versements que **vous** effectuez en vertu de l'**acte de prêt** doivent être libres de toutes telles retenues d'impôt. **Vous vous** engagez à payer toutes telles retenues aux autorités fiscales du pays dont vous êtes le résident pour fins d'impôt et à **nous** fournir la preuve, émanant de cette autorité fiscale étrangère, que **vous** avez payé ces retenues.

Si **vous** ne payez pas ces retenues d'impôt et que l'autorité fiscale étrangère concernée **nous** en réclame le paiement, **vous vous** engagez à **nous** payer le montant requis à cette fin dès que **nous vous** le demanderons. Si **vous** ne le payez pas, le montant sera ajouté aux **montants garantis**. En certaines circonstances, **nous** pourrions **vous** indiquer que **nous** percevrons et remettrons cette retenue d'impôt en **votre** nom, auquel cas **nous** remettrons la retenue d'impôt à l'autorité fiscale étrangère concernée à même les intérêts que **vous nous** payez.

4.13 FRAIS ENGAGÉS PAR LE PRÊTEUR

Nous pourrons payer toute somme que **vous** devez payer en vertu de l'**acte de prêt**, ou que **nous** considérons souhaitable ou nécessaire de payer parce que **vous** n'avez pas respecté **vos engagements**, en tout temps et sans vous en aviser au préalable. De la même façon, si pour quelque raison, **notre** garantie ou **nos** droits en vertu de l'**acte de prêt** sont diminués, **nous** pouvons prendre les mesures et engager les dépenses que **nous** considérons souhaitables ou nécessaires pour les protéger, sans **vous** en aviser au préalable. **Vous** devez continuer de remplir vos **obligations**, même si nous avons dépensé de l'argent pour faire une chose que vous deviez faire.

Vous vous engagez à **nous** rembourser les sommes que **nous** aurons ainsi légitimement payées, sur demande. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas, **nous** pouvons à **notre** choix ajouter ces montants aux **montants garantis**, avec intérêts sur les **montants garantis** au **taux d'intérêt**.

5. DÉFAUTS

5.1 ÉVÉNEMENTS

Vous serez considéré en défaut en vertu de l'**acte de prêt** s'il advient l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) **vous** ne payez pas, lorsque **vous** devez le faire, un versement ou toute autre somme due à l'égard des **montants garantis** ;
- b) **vous** ne respectez pas l'un ou l'autre de **vos engagements**;
- c) **vous** ne payez pas une somme, ou ne respectez pas une obligation, dont le non-paiement ou le non-respect est susceptible de conférer des droits à un tiers sur la **propriété** ou les **loyers**;
- d) **vous** devenez insolvable, faites faillite, ou entreprenez des démarches pour en arriver à un arrangement avec **vos** créanciers ou en vue de **votre** liquidation ou mise en faillite;
- e) des procédures sont entreprises pour **vous** faire déclarer en faillite, que **vous** ne contestez pas avec diligence et qui ne sont pas rejetées ou annulées dans un délai de vingt-et un (21) jours à compter de la date où elles sont intentées;
- f) si un droit ayant priorité ou préférence de rang sur les **hypothèques** constatées à l'**acte de prêt** est inscrit contre la **propriété** ou les **loyers**, à moins que vous n'en contestiez de bonne foi la validité immédiatement par des moyens appropriés et **nous** donniez une garantie que **nous** estimons suffisante pour couvrir toute perte ou tout dommage pouvant en résulter;
- g) en cas de préavis par un créancier prioritaire ou hypothécaire de son intention d'exercer un droit prioritaire ou hypothécaire ou

toute autre sûreté, en cas d'exercice d'un tel droit ou d'une telle sûreté, en cas de prise de possession par un créancier garanti ou de nomination d'un séquestre, à l'égard de toute partie de la **propriété** ou des **loyers**;

h) si la **propriété** ou les **loyers** sont saisis et que la saisie n'est pas levée dans les dix (10) jours qui suivent;

i) si la construction de tout **bâtiment** sur la **propriété** s'arrête avant son achèvement pour une période continue de plus de vingt (20) jours;

j) si l'une ou l'autre des déclarations ou des affirmations que **vous** faites à l'**acte de prêt**, ou dans tout autre document relatif au **prêt**, est inexacte;

k) si une personne autre que **vous** (incluant l'État) exige, ou réclame le droit d'exiger, de **nous** le paiement de la totalité ou d'une partie des sommes que **nous** pouvons **vous** verser relativement au **prêt**.

(l) une caution a garanti l'exécution de **vos obligations**, que ce soit au moyen d'une intervention dans le présent **acte de prêt** ou autrement, et le cautionnement est invalide, ou si **nous** n'avons plus de droits à l'encontre de la caution aux termes du cautionnement.

5.2 EFFETS

Sans limiter **notre** droit d'exiger, à **notre** choix, en tout temps, le paiement des sommes exigibles à demande, **nous** pouvons, dès la survenance de l'un ou l'autre des événements énumérés aux alinéas (a) à (j) du paragraphe 5.1 ci-dessus :

i) cesser de **vous** verser tout solde du **prêt** qui n'a pas encore été décaissé;

ii) exiger le paiement complet et immédiat des **montants garantis**, lesquels deviendront alors exigibles et devront alors être payés immédiatement; et

iii) exercer à **notre** choix, sans restriction et sans autres préavis que ceux prévus par la loi, tous les droits et recours qui **nous** sont conférés par la loi, y compris les droits hypothécaires suivants qui sont alors disponibles:

- la prise en paiement;
- la vente sous contrôle de justice;
- la prise de possession pour fins d'administration; ou
- la vente par le créancier.

La survenance de l'événement prévu à l'alinéa (k) du paragraphe 5.1 met automatiquement fin à toute obligation de **notre** part de **vous** avancer

des fonds relativement au **prêt**, sans la nécessité d'un avis ou d'une demande (auxquels **vous** renoncez expressément). **Vous nous** autorisez dès maintenant à exercer l'un ou l'autre des droits visés à ce paragraphe 5.2 advenant ce cas.

Sous réserve des lois applicables, les meubles, appareils, biens ménagers ou effets personnels demeurant sur la **Propriété** pendant une période de 15 jours après un délaissement volontaire ou forcé de la **Propriété** seront réputés abandonnés, et **nous** pourrons enlever ces biens abandonnés, les entreposer, nous en départir ou agir autrement à leur égard comme bon **nous** semble.

6. DISPOSITIONS DIVERSES

6.1 NATURE DES OBLIGATIONS

Chacun de **vos engagements** est indivisible et **nous** pouvons exiger leur respect complet de tous et chacun de **vous** qui avez signé l'**acte de prêt**, ainsi que de **vos** héritiers, légataires, représentants légaux, ayants cause ou cessionnaires.

Au cas où l'une ou l'autre des dispositions de l'**acte de prêt** serait nulle, sans effet ou réputée non écrite, toutes les autres dispositions de l'**acte de prêt** demeureront valides et en vigueur comme étant divisibles desdites dispositions.

6.2 PAIEMENT

Vous vous engagez à

- effectuer tous les paiements auxquels **vous** êtes tenu envers **nous**
 - a) en monnaie ayant cours légal au Canada lors du paiement, à la succursale indiquée dans l'**acte de prêt**, ou à tout autre endroit que **nous** désignerons par écrit; et
 - b) intégralement sans compensation ni demande reconventionnelle et sans déduction ni retenue d'aucune sorte. **Vous** convenez de ne pas annuler, opérer compensation ni réduire les paiements que **vous** faites;
- maintenir un compte bancaire auprès d'une institution financière canadienne et y maintenir une somme suffisante pour effectuer chaque versement qui **nous** est dû;

Vous nous autorisez, par l'**acte de prêt**, à retirer automatiquement de ce compte le montant de tout versement lorsqu'il **nous** est dû;

Vous vous engagez à ne pas annuler cette autorisation ou fermer ce compte sans **notre** consentement. Si votre institution financière refuse le retrait pré-autorisé, **vous vous** engagez à **nous** payer un montant équivalent aux

frais que **votre** institution financière **nous** chargera. Cela peut comprendre une situation où il n'y aurait pas suffisamment de fonds dans **votre** compte ou celle où **vous** auriez fermé **votre** compte.

6.3 ÉLECTION DE DOMICILE

Toute signification, notification ou mise en demeure doit **vous** être faite à **votre** domicile. Toutefois, si **nous** ne parvenons pas à **vous** y trouver, elles peuvent être faites au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où la **propriété** est située, où **vous** élisez domicile pour les fins de l'**acte de prêt**.

6.4 DEMEURE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 6.5, **vous** êtes en demeure de respecter **vos engagements** par le seul écoulement du temps, c'est-à-dire que **nous** n'avons pas à **vous** faire parvenir d'avis ou de demande pour que **vous** ayez à les respecter.

6.5 PRÉAVIS

Si :

- le remboursement du **prêt** est garanti par une hypothèque autre que de premier rang; et
- à l'expiration du **terme**, **vous** n'êtes pas en **défaut**; et
- le solde impayé du **prêt** excède le montant d'un versement périodique,

nous vous donnerons un préavis écrit d'au moins trente (30) jours avant d'exiger le remboursement complet du **prêt**.

<p><i>Le paragraphe 6.5 ne s'applique que si l'Emprunteur est un consommateur au sens des lois relatives à la protection du consommateur</i></p>
--

6.6 RENONCIATIONS

Vous confirmez que **vous** ne prétendez pas qu'une action ou une omission de **notre** part constitue ou implique une renonciation à **notre** droit d'invoquer un **défaut** de **votre** part, ou de faire valoir un droit découlant de ce

défaut, à moins que **nous** n'ayons exprimé explicitement une telle intention après la survenance du **défaut**.

6.7 DOCUMENTS

Si **nous** le jugeons approprié, **vous vous** engagez à **nous** remettre les titres, certificats de recherche, certificats de localisation, contrats d'assurance et autres documents relatifs à la **propriété** et aux **loyers**. Ces documents demeureront en **notre** possession jusqu'au remboursement complet des **montants garantis**.

6.8 DÉCLARATIONS

Vous nous déclarez ce qui suit:

- a) **vous** êtes le propriétaire absolu de la **propriété** par titre valable et incontestable;
- b) les appareils de climatisation, de chauffage, de plomberie, de réfrigération ou d'éclairage, les accessoires et l'équipement placés dans les **bâtiments**, de même que les ascenseurs et la machinerie, **vous** appartiennent par titre absolu et y ont été matériellement attachés ou réunis à demeure pour l'utilité de l'immeuble qui en fait partie;
- c) la **propriété** et les **loyers** sont libres de toute priorité et ne sont grevés que des hypothèques déclarées à l'**acte de prêt**, en outre, les **loyers** n'ont pas été cédés à quelqu'un d'autre que **nous**;
- d) toutes les **taxes** exigibles à ce jour ont été payées, sans subrogation;
- e) **votre** état matrimonial, si applicable, est celui qui est indiqué au paragraphe 10.2 de l'**acte de prêt**;
- f) si **vous** êtes marié, aucun changement n'est survenu dans **votre** état matrimonial depuis **votre** mariage et il n'y a aucune entente entre **vous** et **votre** conjoint ayant pour objet de modifier **votre** régime matrimonial ou **votre** contrat de mariage, ni de requête en homologation d'une telle entente, ni de demande en séparation de biens, en séparation de corps, en annulation de mariage ou en divorce.

6.9 SOLIDARITÉ DES OBLIGATIONS

Si **vous** êtes plus d'un Emprunteur, chacun de **vous** est tenu solidairement au respect des **engagements**, c'est-à-dire que chacun de **vous** est responsable individuellement et collectivement avec les autres de ces **engagements**, que **nous** pouvons exiger l'exécution complète de ces

engagements de la part d'un seul d'entre **vous** et que cela libèrera les autres. Toutefois, chacun de **vous**, Emprunteurs solidaires, renonce au droit d'être subrogé dans **nos** droits contre les autres, c'est-à-dire que **vous** n'obtiendrez pas **nos** droits contre les autres Emprunteurs solidaires du fait que **vous** exécutez les **engagements**. Chacun de **vous nous** autorise de plus à accorder des libérations et renonciations aux autres Emprunteurs solidaires, ou quant aux **hypothèques** constatées à l'**acte de prêt**, en reconnaissant qu'il ne sera pas de ce fait libéré de ses **engagements**.

6.10 EXONÉRATION

Si **nous** sommes en possession de la **propriété**, **nous** n'aurons pas l'obligation de maintenir l'usage auquel elle est normalement destinée, de la faire fructifier ou d'en continuer l'exploitation ou l'utilisation.

6.11 CONSENTEMENT- MODIFICATIONS CADASTRALES

Nous vous autorisons par cet **acte de prêt** à procéder à toute modification cadastrale ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à la **propriété**, dans la mesure où, suite à cette modification, nos droits découlant de l'**acte de prêt** se reportent sur un ou plusieurs lots complets, à l'exclusion des parties de lots. **Nous nous** réservons expressément tous **nos** droits contre le ou les lots renumérotés. **Vous** devez **nous** aviser par écrit de la modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

Si, suite à la modification cadastrale proposée, **nos** droits en vertu de l'**acte de prêt** devaient se reporter non seulement sur un ou des lots complets mais aussi sur une ou des parties de lots, ou encore uniquement sur une ou des parties de lots, **vous** devrez obtenir **notre** consentement préalable spécifique à l'opération envisagée et **nous** pourrons alors exiger que **vous nous** consentiez une hypothèque sur une ou des parties de lots afin que **nos** droits se reportent sur un ou des lots complets.

6.12 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

OPTIONS

Si **vous** vendez la **propriété**, et si **vous** n'êtes pas alors en **défaut** et que nous en convenons par écrit, **nous vous** offrons deux (2) options :

A) **vous** pouvez transporter le prêt et l'**hypothèque** sur une nouvelle propriété résidentielle que vous achetez,

OU

B) l'acheteur de la **propriété** peut **nous** demander de prendre en charge le **prêt** et l'**hypothèque**.

Seulement une (1) de ces deux (2) options peut être choisie; elles ne peuvent pas être choisies toutes les deux (2). Les conditions applicables à chacune de ces options sont décrites ci-dessous.

A) TRANSPORT DE L'HYPOTHÈQUE

Si **vous** achetez une nouvelle propriété résidentielle (la « *nouvelle propriété* »), **nous** pourrions financer cet achat aux conditions suivantes :

1) **Vous** devrez :

a) rencontrer nos critères d'approbation de prêt et de transport hypothécaires alors applicables;

b) signer un nouvel acte d'hypothèque pour hypothéquer la *nouvelle propriété* (la « *nouvelle hypothèque* »); et

c) payer tous les frais applicables à la *nouvelle hypothèque*, c'est-à-dire les frais d'administration, de dossier, de notaire, d'évaluation et autres dépenses que **nous** pourrions devoir faire.

2) Si **vous** répondez aux critères mentionnés ci-dessus et que nos politiques le permettent, vous pourrez alors transférer l'encours du prêt dans un nouveau prêt garanti par une nouvelle hypothèque sur une nouvelle propriété, ou vous pouvez ajouter des montants additionnels à ce montant. Votre nouvelle hypothèque et votre nouveau prêt seront établis en fonction de nos modalités alors en vigueur pour le transfert d'un prêt hypothécaire à une nouvelle propriété.

3) Si nous acceptons de vous laisser transférer l'hypothèque et le prêt et que le nouveau montant qui doit être garanti par la nouvelle hypothèque (le « nouveau prêt ») est moins élevé que les **montants garantis** lorsque **vous** vendez la **propriété**, **vous** devrez **nous** payer i) un montant équivalent à la différence entre le nouveau prêt et les **montants garantis**; ii) les frais de Remboursement anticipé qui s'appliquent à la différence; et iii) toute remise en argent exigible. Vous devez payer les frais de remboursement anticipé applicables et procéder au remboursement de toute remise en argent reçue à titre d'incitatif, tel que prévu au paragraphe 7.7, lors de la vente de la propriété.

4) Si **vous** souhaitez transporter le **prêt** et l'**hypothèque** et que le **prêt** fait l'objet d'une assurance hypothécaire ou de l'assurance *Assure-Toit*, demandez-**nous** si l'assurance peut également être transportée.

B) PRISE EN CHARGE

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété**, l'acheteur peut **nous** demander de prendre en charge le **prêt** et l'**hypothèque**.

Vous vous engagez à **nous** fournir toute information que **nous** pourrions demander en vue de décider si **nous** voulons ou non donner cette

approbation. **Nous** examinerons cette information et **vous** communiquerons **notre** décision.

Nous pourrons établir certaines conditions que **vous** et le nouveau propriétaire devrez rencontrer en vue de cette approbation. Ces conditions pourront comprendre, entre autres, la signature par le nouveau propriétaire (avec le consentement de son conjoint, si la loi l'exige) d'une convention de prise en charge (sous une forme qui **nous** est acceptable), par laquelle il assume personnellement tous **vos** engagements.

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété** ou si **nous** signons une nouvelle entente avec un nouveau propriétaire concernant le **prêt**, **vous** êtes tout de même tenu de respecter vos **engagements**.

Vous resterez lié envers **nous** malgré toute vente ou transfert de la **propriété**, même si le nouveau propriétaire assume vos **engagements** ou effectue des paiements sur le **prêt**, à moins que **nous** ne décidions, à notre choix, de **vous** libérer de vos **engagements**. **Vous** reconnaissez que **nous** pouvons renouveler le **prêt** ou convenir avec le nouveau propriétaire de modifier les conditions qui y sont applicables sans **vous** en aviser ou obtenir **votre** consentement et que **vous** serez tout de même tenu à vos **engagements**.

GÉNÉRALITÉS

Vous vous engagez à ne pas vendre ou transférer la totalité ou une partie de la **propriété** à une personne qui n'aura pas été préalablement approuvée par écrit par **nous**.

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété**, directement ou indirectement, sans **notre** approbation, **nous** pouvons exiger le remboursement complet et immédiat des **montants garantis** et **vous** serez tenu de payer les frais de remboursement anticipé applicables.

Si **nous** acceptons des paiements de la part du nouveau propriétaire de la **propriété** sans l'avoir approuvé, cela ne signifiera pas que **nous** approuvons la vente ou le transfert ou que **nous** renonçons à **notre** droit de **vous** réclamer le paiement des **montants garantis**.

6.13 CLAUSE RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

Les conditions suivantes s'appliquent si la **propriété** fait partie d'un immeuble détenu en copropriété divisée :

a) VOS ENGAGEMENTS

En plus des **engagements** que **vous** acceptez de respecter en signant l'**acte de prêt**, **vous vous** engagez à :

- i) respecter toutes les dispositions législatives applicables à la copropriété, la déclaration de copropriété (y compris ses

amendements) (la « *Déclaration de copropriété* ») et tous les règlements, ordonnances et résolutions adoptées aux assemblées de copropriétaires;

- ii) payer **votre** quote-part de toutes taxes, contributions aux dépenses communes et frais d'administration imposées par le syndicat des copropriétaires, conformément à la *Déclaration de copropriété*. **Nous** pouvons **vous** demander une preuve de paiement;
- iii) à **nous** payer, si **nous** le demandons, **votre** contribution aux dépenses communes et frais d'administration imposées par le syndicat des copropriétaires. **Nous** pouvons accepter une déclaration du syndicat des copropriétaires comme preuve concluante des montants dus et de leur dates d'échéance;
- iv) **nous** fournir tout avis, y compris des avis de cotisation, que **vous** recevrez du syndicat des copropriétaires;
- v) **vous** assurer que le syndicat des copropriétaires respecte tous les obligations qui lui incombent en vertu de la loi, déclaration de copropriété et ses règlements;
- vi) les **montants garantis** sont payables, sur demande, si :
 - 1) la copropriété divise est terminée;
 - 2) une vente de tout ou une partie importante des biens du syndicat des copropriétaires est autorisée;
 - 3) le syndicat des copropriétaires ne se conforme pas à la législation pertinente, la *Déclaration de copropriété*, ou avec les règlements de copropriétés;
 - 4) le syndicat des copropriétaires n'assure pas les parties privatives et les parties communes contre la destruction ou les dommages causés par un incendie et d'autres risques généralement assurés, aux termes d'une assurance valeur de remplacement;
 - 5) à **notre** avis, le syndicat des copropriétaires ne gère pas le bien et les actifs avec prudence ou ne les garde pas en bon état; ou
 - 6) le syndicat des copropriétaires n'assure pas toutes les parties privatives et les parties communes conformément à la loi et à nos exigences supplémentaires, le cas échéant, ou ne fait pas tout le nécessaire pour toucher le produit de l'assurance.

b) **CESSION DE VOS DROITS DE VOTE ET CRÉANCES :**

Vous nous cédez et transportez :

- i) tous **vos** droits de vote en vertu de la *Déclaration de copropriété*. **Nous vous** remettrons, à **vous** et au syndicat des copropriétaires, un préavis si **nous** prévoyons exercer nos droits de vote. L'avis peut être pour une période de temps limitée ou indéterminée, ou être relatif à une réunion ou à un sujet spécifique; et
- ii) tous **vos** droits aux montants des fonds de dépenses communes établis selon la *Déclaration de copropriété*, s'il y en a, mais cette cession ne prendra effet que si **nous** devenons propriétaire de la **propriété**. **Vous** consentez à signer tout document que **nous** pourrions demander pour confirmer cette cession.

c) **VENTE OU TRANSFERT :**

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété**, en plus de respecter les autres clauses relatives à la vente de la **propriété** qui se trouvent à l'**acte de prêt**, **vous vous** engagez à ce que la vente ou le transfert comporte les conditions suivantes :

- i) que l'acheteur s'engage à respecter tous vos **engagements** prévus à la présente clause; et
- ii) que l'acheteur confirme la cession en **notre** faveur des droits de vote et des droits aux fonds de dépenses communes prévue ci-dessus.

d) **ASSURANCES :**

Vous et le syndicat des copropriétaires devez vous conformer pleinement aux modalités de la ou des police(s) d'assurance relative(s) à la **propriété**, au syndicat des copropriétaires et aux dispositions relatives à l'assurance qui se trouvent à la *Déclaration de copropriété*.

En plus de respecter **vos engagements** concernant l'assurance (prévue à l'article 4.1), **vous vous** engagez à :

- i) assurer les aires communes des bâtiments qui font, ou feront, partie de la copropriété, si le syndicat des copropriétaires ne le fait pas;
- ii) **nous** fournir la preuve que **votre** assurance et celle du syndicat des copropriétaires est en vigueur relativement à la **propriété**;
- iii) **nous** aviser au moins 30 jours avant l'expiration de toute police d'assurance devant faire l'objet d'un renouvellement ou d'un remplacement;

- iv) s'il est légal de le faire, **nous** céder **vos** intérêts dans toute police d'assurance contractée par le syndicat des copropriétaires relativement à la **propriété**; et
- v) **vous** efforcer d'obtenir le respect total des **engagements** susmentionnés par le syndicat des copropriétaires.

S'il y a des divergences entre la clause d'assurance prévue à l'**acte de prêt** et celle prévue à la *Déclaration de copropriété* en ce qui concerne **notre** utilisation des indemnités d'assurance en cas de sinistre, c'est la clause de la *Déclaration de copropriété* qui s'appliquera.

6.14 EXPROPRIATION

1) Si toute la **propriété** est expropriée, les **montants garantis** deviendront immédiatement exigibles, de même que les frais de remboursement anticipé pouvant s'appliquer. **Vous vous** engagez de détenir toutes les sommes qui vous seront accordées pour l'expropriation de **votre propriété** en fiducie pour **nous**.

2) Si une partie seulement de **votre propriété** est expropriée, **vous vous** engagez de **nous** payer la somme qui **vous** sera accordée pour l'expropriation partielle et **nous** la porterons au crédit des frais de remboursement anticipé qui pourront s'appliquer à cette somme et aux **montants garantis**. Tant que **vous** ne **nous** aurez pas payés, **vous vous** engagez de détenir la somme qui **vous** sera accordée en fiducie pour nous.

3) Si **nous** jugeons que le reste de **votre propriété** ne constitue pas une garantie suffisante à l'égard des **montants garantis**, alors les **montants garantis**, ou la partie des **montants garantis** que **nous** déterminerons, deviendra immédiatement exigibles, de même que les frais de remboursement anticipé applicables à cette somme.

4) Toute somme que **vous nous** paierez à cause d'une expropriation devra inclure les frais de remboursement anticipé qui y sont applicables.

6.15 QUITTANCE

Si **vous nous** le demandez, **nous vous** donnerons quittance du **prêt** si:

- a) **vous** avez payé toutes les sommes dues en vertu de l'**acte de prêt**, y compris les frais de remboursement anticipé, s'il y a lieu;
- b) **vous** avez tenu toutes les autres **engagements** en vertu de l'**acte de prêt**, et

c) **Vous** avez payé une somme suffisante pour acquitter les frais d'inscription et les frais d'acheminement de la quittance au bureau de la publicité des droits.

Si **nous** donnons quittance complète du **prêt**, **nous** ne serons plus habilités à exercer les droits que **nous** confère l'**hypothèque**.

6.16 INTERPRÉTATION

Chaque fois que le contexte l'exige, le genre et le nombre des mots sont interchangeable.

Les intitulés des paragraphes et articles ne font pas partie de l'**acte de prêt**, mais servent uniquement à en faciliter la consultation. Ils n'ont aucune incidence sur l'interprétation de l'**acte de prêt**.

7. OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

7.1 VOTRE HYPOTHÈQUE

Vous détenez une **hypothèque à échéance fixe**.

Vous détenez une **hypothèque à échéance libre**.

7.2 RESTRICTION

Aucune des options prévues à la présente clause ne s'applique si **vous** êtes en **défaut**.

7.3 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UNE HYPOTHÈQUE À ÉCHÉANCE LIBRE

Si **vous** avez une **hypothèque à échéance libre**, **vous** pouvez rembourser par anticipation une tranche de 500 \$ ou plus des **montants garantis**, n'importe quand, sans frais de remboursement anticipé. Si **vous** avez une **hypothèque à échéance libre** et que **vous** désirez la rembourser par anticipation, **vous** devez **nous** rembourser une partie de la remise en argent que **vous** avez reçue de **nous**, comme le prévoit le paragraphe 7.7.

Éliminer la mention
inapplicable

7.4 OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ ANNUEL

1) Si **vous** avez une **hypothèque à échéance fixe**, **vous** pouvez, une fois par période de douze mois à compter de la **date d'ajustement des intérêts** ou à l'anniversaire de cette date, rembourser jusqu'à concurrence de 10 % du **prêt**.

2) Sous réserve de l'alinéa 7.4(4), **vous** pouvez vous prévaloir de cette option sans avis et sans frais de remboursement anticipé.

3) Si **vous** ne vous prévaluez pas de cette option au cours d'une période donnée de douze mois, **vous** ne pouvez pas la reporter à une autre période ultérieure de douze mois.

4) Si **vous** remboursez par anticipation plus de 10 % du **prêt**, **vous** devez payer des frais de remboursement anticipé sur le **montant total** du remboursement anticipé.

7.5 OPTION D'AUGMENTATION DES VERSEMENTS

1) **Vous** pouvez, une fois par période de douze mois à compter de la **date d'ajustement des intérêts** ou à l'anniversaire de cette date, augmenter **votre** versement d'un montant représentant au plus 10 % du montant (en capital et intérêts) qui constitue, ou équivaut à, **votre** versement sur un base mensuel.

2) Si **vous** ne vous prévaluez pas de cette option au cours d'une période donnée de douze mois, **vous** ne pouvez la reporter à une autre période ultérieure de douze mois.

7.6 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DE PLUS DE 10 % D'UNE HYPOTHÈQUE À ÉCHÉANCE FIXE

Si **vous** avez une **hypothèque à échéance fixe**, **vous** pouvez rembourser plus que 10 % du **prêt**, mais **vous** devez payer des frais de remboursement anticipé sur le **montant total** du remboursement anticipé.

1) Ce remboursement anticipé peut se faire aux conditions suivantes :

a) **Vous** pouvez rembourser par anticipation la totalité ou une partie des **montants garantis** n'importe quand pendant le terme, mais **vous** devez payer des frais de remboursement anticipé calculés sur la somme remboursé par anticipation.

b) Les frais de remboursement anticipé correspondront à trois mois d'intérêt sur la somme remboursé par anticipation, calculés au **taux d'intérêt**.

2) **Vous** devez aussi rembourser une partie de la remise en argent que vous avez reçue, comme le prévoit le paragraphe 7.7, si vous remboursez par anticipation tous les **montants garantis**.

3) Si **vous** renouvelez ou prolongez le **prêt** avant la fin du **terme**, ou si **vous** modifiez le **taux d'intérêt** avant la fin du **terme**, **vous vous** engagez à payer des frais de remboursement anticipé, calculés de la manière décrite au sous-alinéa 7.6(1)b) ci-dessus en fonction des **montants garantis** à la date du renouvellement, de la modification ou de la prolongation.

7.7 PROGRAMME D'INCITATIF

1) Nous pouvons, si **nous** le désirons, **vous** offrir une prime en vue de **vous** encourager à contracter le **prêt**. Cette prime peut être une somme en espèces, un chèque-cadeau ou un autre élément de valeur (par exemple un coupon échangeable chez un détaillant). **Nous vous** indiquerons la valeur de la prime. C'est ce que nous appelons une « remise en argent ». Si vous remboursez les **montants garantis** avant la fin du **terme** ou si vous modifiez le **terme**, **vous** devrez **nous** rembourser une partie de la remise en argent. **Vous** devez payer cette somme en sus des frais de remboursement anticipé applicables. **Vous** devez la payer même si **vous** avez une **hypothèque à échéance libre**.

2) Voici comment **nous** calculons la somme que **vous** devez rembourser :

Votre remise en argent divisée par le nombre de mois compris dans le terme, multipliée par le nombre de mois de la durée à courir du terme (y compris le mois où le remboursement est effectué).

Voici un exemple :

Si **vous** recevez une remise en argent de 1 000 \$ pour un prêt de 5 ans (60 mois) et remboursez le prêt intégralement après 3 ans (36 mois), la somme serait calculée comme suit :

$$1\ 000\ \$ \div 60\ \text{mois} \times 36\ \text{mois restant} = 600\ \$$$

7.8 OPTION DE DOUBLE VERSEMENT^{MC}

Vous pouvez augmenter votre versement régulier à raison d'un montant pouvant atteindre 100 % du montant (en capital et intérêts) de votre versement régulier (majoration minimale de 100 \$) à n'importe quelle date de versement. C'est ce que **nous** appelons un « **Double versement** ». Si la fréquence de vos versements n'est pas mensuelle, le montant total de vos **Doubles versements** au cours d'un mois civil donné ne peut dépasser la somme du capital et des intérêts qui seraient compris dans **votre** versement, s'il était

mensuel. Si **vous** ne faite pas un *Double versement*, **vous** ne pouvez pas réserver cette option et l'utiliser à une date de versement ultérieure.

Voici un exemple du calcul des paiements mensuels maximums de *Double versement* permis pour un prêt hypothécaire dont les versements ne sont pas effectués mensuellement.

Versements hebdomadaires	=	versement de capital et d'intérêts x 52/12
Versements à la quinzaine	=	versement de capital et d'intérêts x 26/12
Versements bimensuels	=	versement de capital et d'intérêts x 2

7.9 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

1) Si **vous vous** prévalez d'une option prévue à la présente clause, le calendrier des dates de versement ne changera pas. Le montant de **vos** versements ne changera pas non plus, à moins que **nous** n'augmentions automatiquement **vos** versements si **votre** versement ne suffit pas au paiement de tous les intérêts courus échus à la date du versement.

2) **Vous vous** engagez à continuer à faire **vos** versements jusqu'à ce que les **montants garantis** aient été remboursés intégralement.

8. REPORT DE VERSEMENT

Si **vous** remplissez les conditions énoncées dans cette clause, vous pouvez faire un *Report de versement*, c'est-à-dire sauter un versement régulier à sa date de versement.

8.1 OPTION DE REPORT DE VERSEMENT^{MC}

1) Cette clause s'applique uniquement si :

- a) le **terme** est inférieur à 10 ans;
- b) le **prêt** n'est pas assurée par la SCHL (voir le paragraphe 8.2 pour connaître les règles en matière de *Report de versement* applicables aux prêts assurés par la SCHL); et
- c) **vous** n'êtes pas en **défaut**.

2) Le *Report de versement* **vous** permet de sauter un versement aux conditions suivantes :

- a) Une fois par période de 12 mois pendant le **terme** (à compter de la **date d'ajustement des intérêts**

ou de la date anniversaire de la **date d'ajustement des intérêts**), vous pouvez faire un *Report de versement* si les intérêts compris dans le versement sauté, plus les **montants garantis**, ne dépassent pas le **prêt**.

- b) **Vous** pouvez faire un *Report de versement* jusqu'à concurrence du montant des *Doubles versements* que **vous** avez effectués. Le total de tous les versements sautés ne doit pas dépasser le total de **vos Doubles versements**.
- c) Si **vous** faites un *Report de versement*, **vous** devez quand même payer la tranche de **votre** versement qui couvre **vos taxes** et la **prime d'assurance Assure-Toit**.
- d) Les intérêts compris dans tout versement sauté s'ajoutent aux **montants garantis**, et des intérêts calculés au **taux d'intérêt** sont exigés sur cette somme.

3) **Vous** pouvez rembourser n'importe quel versement sauté à tout moment pendant le **terme**. **Nous** ne **vous** demanderons pas de frais pour avoir remboursé un versement sauté.

8.2 OPTION DE REPORT DE VERSEMENT DANS LE CAS DES HYPOTHÈQUES ASSURÉES PAR LA SCHL

1) Cette clause s'applique uniquement si :

- a) le **terme** est inférieur à 10 ans;
- b) le **prêt** est assuré par la SCHL; et
- c) **vous** n'êtes pas en **défaut**.

2) Si le « ratio d'emprunt » est égal ou inférieur à 90 %, **vous** pouvez faire un *Report de versement* pour autant que les **montants garantis** plus les intérêts du versement sauté ne dépasse pas le montant du **prêt**.

- a) On entend par « ratio d'emprunt » le rapport du **prêt** sur le moindre des montants suivants :
 - i) le prix payé pour acheter **votre propriété**; ou
 - ii) la valeur de votre **propriété**, que **nous** déterminons, à la date de **l'acte de prêt**.
- b) Si le **prêt** est assurée en vertu du programme d'« assurance à 95 % » de la SCHL ou d'un programme connexe ou autre le remplaçant et si le ratio d'emprunt est supérieur à 90 %, **vous** ne pouvez faire un *Report de*

versement que si, après avoir sauté le versement, la somme des **montants garantis** et des intérêts compris dans le versement sauté est inférieure à 90 % du « ratio d'emprunt ». Pour savoir si **vous** répondez à ces conditions, vous devrez connaître les **montants garantis**, après vos remboursements du **prêt**. Par exemple, Hélène et Henri ont une hypothèque de 5 ans comportant un taux d'intérêt de 6 %, amortie sur 20 ans. Leur maison coûte 200 000 \$ et ils ont emprunté 190 000 \$ garanti par une hypothèque. Hélène et Henri veulent faire un *Report de versement* pendant leur première année comme propriétaires ainsi que la quatrième année. Peuvent-ils le faire? Faisons les calculs :

	An 1	An 4
Prêt	190 000 \$	190 000 \$
Valeur de la propriété	200 000 \$	200 000 \$
Prêt remboursé	5 130 \$	22 400 \$
Montants garantis	184 870 \$	167 580 \$
Tranche d'intérêts du versement sauté	1 115 \$	1 105 \$
Montants garantis plus la tranche d'intérêts du versement sauté	185 985 \$	168 685 \$
Ratio des montants garantis plus la tranche d'intérêts du versement sauté par rapport au prêt	98 %	89 %
	Ils ne peuvent donc pas faire un <i>Report de versement</i>, le ratio étant supérieur à 90 %	Ils peuvent donc faire un <i>Report de versement</i>, le ratio étant inférieur à 90 %

- c) **Vous** ne pouvez pas faire de *Report de versement* si, par suite du versement sauté, la période d'amortissement initiale du **prêt** s'en trouverait prolongée ou si **vous** avez sauté l'équivalent de quatre versements mensuels, à tout moment pendant le **terme**, sans les avoir remboursés.
- d) Lorsque vous faites un *Report de versement* en vertu de cette partie, **vous** devez quand même payer la tranche de **vos** versement qui couvre les **taxes** et la **prime d'assurance Assure-Toit**. Les intérêts compris dans tout versement sauté s'ajoutent aux **montants garantis**, et des intérêts calculés au **taux d'intérêt** sont imputés sur cette somme.

- e) **Vous** pouvez rembourser tout versement sauté n'importe quand pendant le **terme**. **Nous** ne **vous** demanderons pas de frais pour le remboursement d'un versement sauté.
-

8.3 HYPOTHÈQUE CONVERTIBLE

1) Si **vous** avez une **hypothèque convertible**, **vous** pouvez en prolonger le **terme** sans payer de frais de remboursement anticipé ni rembourser de prime, pour autant que **vous** ayez tenu **vos engagements** et que **vous** passiez au terme ci-dessous. La conversion aura lieu à la date de **notre** choix.

- 2) Voici le terme auquel vous pouvez convertir votre hypothèque :
- a) une **hypothèque à échéance fixe** et à taux fixe d'un terme d'un an ou plus immédiatement avant la date de conversion.

Si **vous** convertissez le terme de l'hypothèque, **vous** devez rembourser les montants versés à titre incitatif décrits au paragraphe 7.7.

9. INTERVENTIONS s'il y a lieu

9.1 CAUTION - CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE OU TIERS -

Intervient à l'**acte de prêt**,

qui s'engage solidairement avec l'Emprunteur au paiement de tous les **montants garantis** par l'**acte de prêt** et au respect de tous les **engagements** de l'Emprunteur qui y sont prévus.

L'intervenant renonce aux bénéfices de discussion et de division, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas **nous** demander d'exiger le remboursement à l'Emprunteur, ni d'exercer **nos** recours sur les biens de l'Emprunteur, avant de lui demander paiement.

S'il y a plus d'un intervenant, chaque intervenant est tenu solidairement au respect des **engagements**.

9.2 CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE - CONSENTEMENT

Intervient à l'**acte de prêt**,

conjoint de l'Emprunteur, qui :

- a) concourt avec l'Emprunteur aux fins des présentes et confirme l'exactitude de ses déclarations sur son état matrimonial;
- b) consent aux **hypothèques** constatées par l'**acte de prêt**,

c) reconnaît que si un jugement lui accordant un droit d'usage, d'habitation ou de propriété est inscrit contre la **propriété**, il (elle) sera alors lié(e), solidairement avec l'Emprunteur, par toutes les dispositions du présent **acte de prêt** pour autant qu'elles le (la) concernent ou lui soient applicables en tant que détenteur ou propriétaire.

10. AFFECTATIONS ANTÉRIEURES/ÉTATS MATRIMONIAUX

10.1 AFFECTATIONS

Les hypothèques qui affectent présentement la **propriété** ou les **loyers** sont les suivantes :

10.2 ÉTATS MATRIMONIAUX

(a) de l'Emprunteur :

(b) du copropriétaire intervenant (s'il y a lieu) :

*Insérer la clause
11 seulement si le
prêt est garanti par
la SCHL*

11. LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Le *prêt* est fait en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*.

DONT ACTE

FAIT à le jour, le
mois et l'année mentionnés précédemment et consigné aux minutes du notaire
soussigné sous le numéro

ET, LECTURE FAITE, les parties aux présentes ont signé avec le
notaire et en sa présence.