



RÉF:

**ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE
(Obligations spécifiques - personnel)**

CE jour de

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

COMPARAISSENT :

BANQUE ROYALE DU CANADA, banque régie par la *Loi sur les banques* du Canada, ayant son siège social au 1, Place Ville-Marie, Montréal (Québec) H3C 3A9 et une succursale à

représentée par

dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu

(la « Banque »)

dont l'adresse a été inscrite sous le numéro 6000850 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 :

(le « Constituant »))

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 d'hypothèque**. Nous vous recommandons de lire ces définitions. Elles devraient vous aider à bien comprendre les conditions applicables à votre hypothèque.

« **Acte d'hypothèque** » signifie le présent acte, incluant ses annexes, s'il y en a, ainsi que toute modification, tout remplacement 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 **votre propriété** à la date de cet **acte d'hypothèque** ou qui y seront construits par la suite, ainsi que toutes améliorations à ceux-ci.

« **Constituant** » signifie chaque personne désignée comme constituant au début de l'**acte d'hypothèque**.

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

« **Dette** » signifie **vos** obligations découlant du prêt, de l'ouverture de crédit ou du cautionnement décrits à la clause 2.1, ou de plusieurs d'entre eux à la fois, ainsi que ceux découlant de tout renouvellement, modification ou remplacement de ces contrats.

« **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 cet **acte d'hypothèque**.

« **Hypothèque** » signifie les droits créés par cet **acte d'hypothèque** sur **votre propriété**, les **loyers**, s'il en est, et les assurances les couvrant, ainsi que ceux découlant de tout renouvellement, modification ou remplacement de cet acte.

« **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, à l'égard de la **dette** ou en vertu de l'**acte d'hypothèque**. Cela comprend la **dette**, les intérêts, les intérêts sur les intérêts, et toute autre somme que **vous vous** engagez à payer en vertu de l'**acte d'hypothèque**, 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 d'hypothèque**. Les mots « **notre** » et « **nos** » réfèrent aussi à **nous**.

« **Propriété** » signifie la propriété immobilière décrite à la clause 3 de cet **acte d'hypothèque**, 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.

« **Taux d'intérêt** » signifie le taux d'intérêt applicable à la **dette**, ou tout autre taux convenu entre **vous** et **nous**.

« **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.

« **Vous** » signifie chaque personne désignée comme **constituant** au début de cet **acte d'hypothèque**. Les mots « **vosre** » et « **vos** » réfèrent aussi à **vous**.

2. OBLIGATIONS GARANTIES

2.1 DESCRIPTION

Cette clause décrit la ou les dettes garanties par l'**hypothèque** que **vous nous** consentez en signant cet **acte d'hypothèque** :

- **Prêt*** — Un prêt au montant de _____ DOLLARS
(_____ \$), que **vous** avez contracté auprès de **nous** le _____ ;
- **Ouverture de crédit*** — Une ouverture de crédit rotatif limitée à _____ DOLLARS
(_____ \$) que **vous** avez contractée auprès de **nous** le _____. Cette ouverture de crédit est utilisable par les moyens convenus de temps à autre entre **vous** et **nous**, notamment par avances de fonds, découverts de comptes bancaires, acceptations bancaires et autres engagements pouvant être pris par **nous** pour **vosre** compte, le tout aux termes d'ententes distinctes entre **vous** et **nous**.
- **Cautionnement*** — Un cautionnement limité à _____ DOLLARS (_____ \$) en capital, que **vous nous** avez consenti le _____, pour garantir les obligations de _____. Copie de ce cautionnement, reconnue véritable par **vous** et **nous**, avec et en présence du notaire soussigné, demeure annexée à l'original des présentes.

* Biffer les alinéas non pertinents

Ne pas biffer cet alinéa

Vos obligations au titre de ce prêt, de cette ouverture de crédit ou de ce cautionnement, ou de plusieurs d'entre eux à la fois, ainsi que les obligations découlant de tout renouvellement, modification ou remplacement de ces contrats, sont ci-après appelées la « **dette** ».

2.2 CONDITIONS APPLICABLES À LA DETTE

Les conditions applicables à la **dette**, telles l'intérêt payable, les frais, les versements et les échéances, se trouvent à des ententes distinctes entre **vous** et **nous**

Si l'**hypothèque** n'a pas été inscrite selon le rang prévu ou si **vous** ne respectez pas l'un ou l'autre de **vos engagements**, **nous** pouvons décider de ne pas déboursier ou rendre disponible le montant de la **dette** (ou le montant garanti par le cautionnement, si la **dette** est constituée d'un cautionnement).

Si la **dette** est remboursable à terme, le terme est stipulé en **notre** faveur.

2.3 PREUVE D'ENDETTEMENT

La **dette** est constatée par des billets à ordre ou autres engagements ou écrits, comptes de prêt, découverts de comptes bancaires ou autres preuves d'endettement. Ces preuves d'endettement, ainsi que les conditions applicables à la **dette**, peuvent être modifiées, renouvelées ou remplacées sans, de ce fait, opérer novation.

2.4 PAIEMENT

Tous les paiements relatifs à la **dette**, ou aux **montants garantis**, doivent être faits à notre succursale décrite au début de l'**acte d'hypothèque**, ou à tout autre endroit que **nous** désignons par écrit, en monnaie ayant cours légal au Canada lors du paiement.

Nous pouvons utiliser les sommes qui **nous** sont payées à l'égard de la **dette** ou de l'**acte d'hypothèque** de la façon et dans l'ordre que **nous** choisissons, soit en paiement du capital, de l'intérêt ou de toute autre somme due sur l'un ou l'autre des **montants garantis**.

2.5 PRÊT POUR CONSTRUCTION OU RÉNOVATION

Si **vous** contractez la **dette** pour construire, rénover ou apporter des améliorations à **votre propriété**, **nous** pouvons avancer tout ou partie des sommes selon l'avancement des travaux. **Nous** pouvons 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 pouvons faire des retenues sur les sommes à avancer, pour les montants que **nous** estimons 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 **votre propriété** en cas de non-paiement.

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

3. HYPOTHÈQUES

Par la présente clause, **vous nous** consentez certains droits sur **votre propriété**, sur les **loyers** qui en découlent et sur les assurances couvrant ceux-ci, pour garantir le remboursement des **montants garantis** et le respect de **vos engagements**. Tant que les **montants garantis** sont payés à mesure qu'ils sont dus et tant que **vous** respectez tous **vos engagements**, **vous** pouvez rester en possession de **votre propriété**.

Si la **dette** est constituée d'une ouverture de crédit, l'**hypothèque** garantit toutes les sommes empruntées de temps à autre sous cette ouverture de crédit et subsiste même si le solde de cette ouverture de crédit est à zéro.

Nos droits sur la **propriété** prendront fin lorsqu'une quittance ou une mainlevée totale aura été inscrite à l'égard de la **propriété**. **Vous** pourrez demander une quittance selon les conditions prévues à la clause 6.15.

3.1 PROPRIÉTÉ

Pour garantir le paiement de la **dette** et de l'intérêt sur la **dette**, **vous** hypothéquez en **notre** faveur l'immeuble décrit ci-dessous et tous les **bâtiments** et améliorations qui s'y trouvent, ainsi que tous les biens meubles qui sont ou seront dans l'avenir, à demeure, matériellement attachés ou réunis à cet immeuble (ci-après collectivement appelé la « **propriété** ») pour un montant de DOLLARS (\$), plus l'intérêt sur ce montant à compter de la date des présentes, calculé mensuellement, non à l'avance, au :

- taux de pour cent (%) l'an,

DÉSIGNATION

3.2 LOYERS

Pour garantir le paiement de la **dette** et de l'intérêt sur la **dette**, **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 **votre 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**, telle que **nous** le permettent les hypothèques créées par les clauses 3.2 et 3.4, ces sommes serviront au remboursement des sommes qui **nous** sont dues à l'égard des **montants garantis**, de la manière prévue à la clause 2.4 de l'**acte d'hypothèque**, 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 de la **dette** et de l'intérêt sur la **dette**, **vous** hypothéquez en **notre** faveur, pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe 3.1, toutes les indemnités d'assurances relatives à **vos** **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 d'hypothèque** (autres que la **dette** et l'intérêt sur la **dette**), ainsi que pour garantir le respect de tous **vos engagements**, **vous** hypothéquez **vos** **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. VOS ENGAGEMENTS

4.1 ASSURANCES

Vous vous engagez à maintenir **vos** **propriété** assurée tant que les **montants garantis** par cet **acte d'hypothèque** 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 **vos** **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** engagez à faire tout ce qui est nécessaire pour effectuer cette cession.

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

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** 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** 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 d'hypothèque** 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; ou
- c) **vous** être versé.

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

4.2 TAXES

Vous engagez à payer les **taxes**, sans subrogation, dès qu'elles sont dues et à **nous** fournir une preuve de paiement de ces **taxes**, sur demande.

4.3 FRAIS

Vous vous engagez à payer tous les honoraires, déboursés juridiques et frais engagés par **nous** relativement à :

- a) l'**acte d'hypothèque** et toute convention de modification, de renouvellement ou autre relative à l'**acte d'hypothèque** ou aux **montants garantis**;
- b) la préparation d'un relevé de compte ou d'un relevé d'information;
- c) toute demande de transfert de l'**hypothèque** ou la préparation d'un relevé aux fins d'une prise en charge;
- d) tout document, avis ou inscription requis pour donner effet, rendre opposable, renouveler, conserver ou exercer les droits que confère l'**acte d'hypothèque**;
- e) toute inscription d'adresse, quittance, mainlevée, radiation;
- f) tout frais d'évaluation et d'arpentage, de production d'un certificat de localisation, de certification de la publicité des droits, de même que
- g) les frais légitimement engagés par **nous** pour conserver **votre propriété** ou les **loyers**, ou pour recouvrer les **montants garantis**.

Si **vous** ne payez pas ces sommes, elles seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**, à compter de la date où **nous** les aurons payées.

4.4 PRIORITÉS

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

- a) quant aux hypothèques déjà publiées lors de la publication de l'**acte d'hypothèque**, 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 résulter de **votre** contestation.

Vous vous engagez aussi à payer toute somme et à respecter toute obligation dont le non-paiement ou le non-respect pourrait entraîner la vente de **votre propriété**, ou permettre à un créancier d'exercer des droits découlant d'une hypothèque ou d'une créance ayant priorité ou préférence de rang sur **notre hypothèque**. Si **vous** ne payez pas ces sommes ou si **vous** ne respectez pas ces obligations tel que requis, **nous** pouvons, à **notre** choix, les payer ou faire en sorte qu'elles soient respectées et **vous vous** engagez à **nous** rembourser les montants que **nous** aurons ainsi payés, sur demande.

Nous serons dans ce cas subrogés dans les droits de ces créanciers, c'est-à-dire que **nous** pourrons exercer à leur place leurs droits et garanties, jusqu'à concurrence du montant que **nous** leur aurons payé.

Nous pourrons toutefois décider, si **nous** le choisissons, d'ajouter les montants que **nous** aurons payés aux **montants garantis**. Ils porteront alors intérêt au **taux d'intérêt**, à compter de la date où **nous** les aurons payés.

4.5 OCCUPATION ET LOYERS

Vous vous engagez à occuper et à utiliser **votre propriété** principalement à des fins résidentielles et **vous** engagez à obtenir **notre** consentement si **vous** souhaitez la louer, en tout ou en partie. **Nous** pouvons refuser de donner **notre** consentement si **nous** le jugeons approprié.

Si **nous** consentons à la location de **votre propriété**, en tout ou en partie, **vous vous** engagez à ne pas la louer à des conditions inférieures à celles du marché et à **nous** céder, sur demande, **vos** droits découlant de tout bail ou autre entente relative à la location, présents et futurs.

Si **vous** louez tout ou partie de **votre propriété** sans **notre** consentement, cela constituera un cas de défaut et **nous** pourrons, si **nous** le choisissons, exercer **nos** droits et recours tel que décrits à selon la clause 5.1 de **l'acte d'hypothèque**.

4.6 DROITS RÉELS

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

Vous vous engagez à faire le nécessaire pour que l'inscription sur **votre propriété** de toute hypothèque ou autre droit réel auquel nous n'aurons pas consenti soit radiée.

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** pourrons demander sur ceux-ci. Si **vous** ne procédez pas à de telles réparations lorsque **nous** le demandons, **nous** pouvons

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. Si ces sommes ne **nous** sont pas payées, elles seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**, et à

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 **votre propriété**, **vous vous** engagez à :

a) obtenir au préalable **notre** approbation, ou celle de l'**assureur hypothécaire** (si la **dette** a été assurée par un **assureur hypothécaire**), ce qui signifie que **vous** ne pouvez démolir ou commencer la rénovation ou la construction avant que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, ayons donné **notre** approbation;

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 conditions que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, aurons établies pour donner **notre** approbation, s'il y en a;

d) respecter les normes de construction, code du bâtiment et réglementation municipale ou gouvernementale applicables;

e) utiliser des matériaux neufs seulement;

f) respecter les plans et spécifications que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, aurons approuvés; et

g) compléter les travaux le plus rapidement possible. **Vous vous** engagez à faire en sorte que les travaux ne soient pas interrompus, ou ne demeurent pas inachevés, pour une période continue de plus de 20 jours.

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 **votre propriété** pour inspecter le terrain et les **bâtiments**. 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 **votre propriété** et des **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.

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 **votre propriété**;

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

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, ou de **votre** principale place d'affaires, dans les trente (30) jours qui suivent ce changement.

4.12 FRAIS ENGAGÉS PAR LE PRÊTEUR

Nous pouvons payer toute somme que **vous** devez payer en vertu de l'**acte d'hypothèque**, 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 d'hypothèque** 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 vous engagez à **nous** rembourser les sommes que **nous** aurons ainsi légitimement payées, sur demande. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas, ces sommes seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**.

5. DÉFAUTS

5.1 ÉVÉNEMENTS

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

(a) **vous** ne payez pas, lorsque **vous** devez le faire, toute 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 **votre 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) un droit ayant priorité ou préférence de rang sur les **hypothèques** constatées à l'**acte d'hypothèque** est inscrit contre **votre 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 **votre propriété** ou des **loyers**;

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

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

(j) **votre propriété** est abandonnée ou inoccupée de telle sorte que **votre** police d'assurance sur celle-ci pourrait être annulée;

(k) si l'une ou l'autre des déclarations ou des affirmations que **vous** faites, ou que l'emprunteur fait, à l'**acte d'hypothèque**, ou dans tout autre document relatif à la **dette**, est inexacte;

(l) 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 avoir à **vous**, ou à l'emprunteur, verser relativement à la **dette**.

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 (k) du paragraphe 5.1 ci-dessus :

(i) refuser ou cesser de **vous** avancer, ou d'avancer à l'emprunteur, toute somme qui n'a pas encore été décaissée ou pourrait autrement être disponible sur la **dette**;

(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 (l) du paragraphe 5.1 met automatiquement fin à toute obligation de **notre** part de **vous** avancer, ou d'avancer à l'emprunteur, des fonds relativement à la **dette**, 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.

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**, 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 d'hypothèque** ou de toute entente relative à la **dette** serait nulle, sans effet ou réputée non écrite, toutes les autres dispositions de l'**acte d'hypothèque** ou des ententes relatives à la **dette** demeureront valides et en vigueur comme étant divisibles desdites dispositions.

6.2 COMMUNICATIONS

Si **nous vous** envoyons des documents relativement à la **dette** ou à l'**acte d'hypothèque**, ces documents seront réputés reçus par **vous** le cinquième jour suivant leur mise à la poste.

Si **vous** êtes plusieurs à avoir signé l'**acte d'hypothèque**, **nous** pouvons nous fier aux communications reçues de l'un ou l'autre d'entre **vous**, que ces communications aient été reçues électroniquement, par écrit, verbalement ou autrement et toute telle communication sera considérée comme une communication de la part de **vous** tous.

De la même façon, toute communication que **nous** envoyons à l'un ou l'autre d'entre **vous**, que ce soit électroniquement, par écrit, verbalement ou autrement, sera considérée comme une communication à **vous** tous.

6.3 ÉLECTION DE DOMICILE

Toute signification, notification ou mise en demeure doit **vous** être faite à **votre** résidence ou 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 **votre propriété** est située, où **vous** élisez domicile pour les fins de l'**acte d'hypothèque**.

6.4 DEMEURE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 6.5, **vous** êtes en demeure de payer les **montants garantis** et 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 le faire.

6.5 PRÉAVIS

Si :

- le remboursement de la **dette** 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 de la **dette** 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 de la **dette**.

Le paragraphe 6.5 ne s'applique que si l'emprunteur est un consommateur au sens des lois relatives à la protection du consommateur

6.6 PAS DE RENONCIATION

Nous pouvons, si **nous** le voulons, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes, sans affecter **nos** droits sous l'**acte d'hypothèque** :

- (a) **vous** donner plus de temps pour payer les **montants garantis** ou respecter **vos engagements**;
- (b) convenir de ne pas exercer tout ou partie de **nos** droits sous l'**acte d'hypothèque** ou la loi;
- (c) **vous** libérer de tout ou partie de **vos engagements**;
- (d) prendre, ou ne pas prendre, d'autres sûretés ou garanties relativement à tout ou partie des **montants garantis**;
- (e) accepter tout arrangement pour le remboursement des **montants garantis**; ou
- (f) négocier avec **vous**, toute autre personne ou toute caution, selon ce que **nous** choisissons.

6.7 DOCUMENTS

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

Vous vous engagez à signer tout document et à faire toute chose que **nous** considérerons nécessaire pour que l'**hypothèque** demeure valide, pour que nous puissions conserver ou renouveler la publicité de **nos** droits sur **votre propriété** ou autrement protéger **nos** droits découlant de cet **acte d'hypothèque**, tant que les **montants garantis** ne **nous** auront pas été remboursés en entier, que **vos engagements** n'auront pas tous été respectés et que des sommes pourraient encore **vous** être avancées sur la **dette**.

6.8 DÉCLARATIONS

Vous nous déclarez ce qui suit:

- (a) **vous** êtes le propriétaire absolu de **votre 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 d'hypothèque**; 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 8.2 de l'**acte d'hypothèque**;

(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 plusieurs tenus au paiement des **montants garantis** et au respect des **engagements**, chacun de **vous** est tenu solidairement, c'est-à-dire que chacun est responsable individuellement et collectivement avec les autres des **montants garantis** et des **engagements**. Cela signifie que **nous** pouvons exiger le paiement total des **montants garantis**, ou l'exécution complète de **vos engagements**, de la part d'un seul d'entre **vous** et que cela libèrera les autres.

Toutefois, chacun de **vous** 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 du fait que **vous** payez les **montants garantis** ou respectez les **engagements**.

Chacun de **vous nous** autorise de plus à accorder des libérations et renonciations aux autres quant à leur responsabilité, ou quant à l'**hypothèque**, en reconnaissant que **vous** ne serez pas de ce fait libéré de **votre** responsabilité à l'égard des **montants garantis** ou des **engagements**.

6.10 EXONÉRATION

Si **nous** sommes en possession de **votre 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 d'hypothèque** à procéder à toute modification cadastrale ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à **votre propriété**, dans la mesure où, suite à cette modification, **nos** droits découlant de l'**acte d'hypothèque** 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 d'hypothèque** 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** pourrions 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

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**.

Si **nous** ne **vous** demandons pas le paiement des **montants garantis**, ou si **nous** approuvons la vente ou le transfert, cela ne signifie pas 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 **votre propriété** fait partie d'un immeuble détenu en copropriété divise :

a) VOS ENGAGEMENTS

En plus des **engagements** que **vous** acceptez de respecter en signant l'**acte d'hypothèque**, **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 toutes les obligations qui lui incombent en vertu de la loi, de la *Déclaration de copropriété* et de ses règlements;
- iv) 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 aux règlements de copropriété;
 - 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 à la 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*, mais **nous** ne ferons valoir cette cession que si **vous** êtes en **défaut**, 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 **votre propriété**. **Vous** consentez à signer tout document que **nous** pourrions demander pour confirmer cette cession.

c) **ASSURANCES :**

Vous et le syndicat des copropriétaires devez vous conformer pleinement aux modalités de la ou des police(s) d'assurance relative(s) à **votre 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 prévus à la clause 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 **votre 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 **votre 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 d'hypothèque** 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.

2) Si une partie seulement de **votre propriété** est expropriée, **vous vous** engagez à **nous** payer la somme qui **vous** sera accordée pour l'expropriation partielle et **nous** la porterons au crédit des **montants garantis**.

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, deviendront immédiatement exigibles.

6.15 QUITTANCE

- 1) **Nous vous** donnerons quittance si **vous nous** le demandez et si :
- (a) les **montants garantis nous** ont été payés en entier;_
 - (b) **vous** avez respecté tous **vos engagements**;
 - (c) **nous** n'avons plus à avancer aucune somme à l'égard de la **dette** ; et
 - (d) **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.
- 2) Si **nous vous** donnons quittance complète, **nous** ne serons plus habilités à exercer les droits que **nous** confère **l'acte d'hypothèque** et **nous** n'aurons plus à avancer quelque somme que ce soit à l'égard de la **dette**.
-

6.16 INTERPRÉTATION

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

Les titres des clauses de **l'acte d'hypothèque** sont utilisés à des fins de référence et pour en faciliter la lecture. Ils ne peuvent en affecter l'interprétation.

7. INTERVENTIONS s'il y a lieu

7.1 CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE - CONSENTEMENT

Intervient au présent **acte d'hypothèque**, conjoint du **Constituant**, qui :

- (a) concourt avec le **Constituant** aux fins des présentes et confirme l'exactitude de ses déclarations sur son état matrimonial;
 - (b) consent aux **hypothèques** constatées par **l'acte d'hypothèque**;
 - (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 le **Constituant**, par toutes les dispositions du présent **acte d'hypothèque** pour autant qu'elles le (la) concernent ou lui soient applicables en tant que détenteur ou propriétaire, mais ne sera pas tenu personnellement à la **dette**, à moins de l'avoir cautionné expressément par ailleurs.
-

7.2 COPROPRIÉTAIRE – CONSENTEMENT

Intervient au présent **acte d'hypothèque** , qui :

- a) déclare être copropriétaire de la **propriété** en indivision avec le **Constituant** ;
- b) consent à la Banque les mêmes hypothèques que celles consenties par le **Constituant**, pour les mêmes montants et pour les mêmes fins que ceux prévus au présent **acte d'hypothèque**, sur sa part indivise de la **propriété** et sur sa part indivise des **loyers** ;
- c) se déclare lié, solidairement avec le **Constituant**, par toutes les dispositions de l'**acte d'hypothèque** pour autant qu'elles le concernent ou lui soient applicables en tant que copropriétaire ;
- d) à moins d'avoir cautionné personnellement la **dette**, ne sera tenu qu'hypothécairement sur sa part indivise, à titre de caution réelle, et non personnellement.

7.3 CO-PROPRIÉTAIRE - CAUTION

Intervient au présent **acte d'hypothèque** , qui :

- a) déclare être copropriétaire de la **propriété** en indivision avec le **Constituant** ;
- b) consent à la Banque les mêmes hypothèques que celles consenties par le **Constituant**, pour les mêmes montants et pour les mêmes fins que ceux prévus au présent **acte d'hypothèque**, sur sa part indivise de la **propriété** et sur sa part indivise des **loyers** ;
- c) s'engage solidairement avec le **Constituant** au paiement de tous les **montants garantis** par l'**acte d'hypothèque** et au respect de tous les **engagements** du **Constituant** 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 du **Constituant**, ni d'exercer **nos** recours sur les biens du **Constituant**, avant de lui demander paiement.

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

8. AFFECTATIONS ANTÉRIEURES/ÉTATS MATRIMONIAUX

8.1 AFFECTATIONS

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

8.2 ÉTATS MATRIMONIAUX

(a) du **Constituant** :

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

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

9. LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Si la **dette** est assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, elle est consentie en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

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.