1. [ADJUSTABLE RATE LOAN - HELOC]
2. CONTRACT OF LOAN AND HYPOTHECS

ON THIS \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) DAY OF ⚫ TWO THOUSAND ⚫ (201⚫).

BEFORE ⚫, the undersigned notary practicing in the City of ⚫, Province of Québec.

**APPEARED**:

**COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA** a trust company constituted under the laws of the Province of Ontario having its registered office at 100 University Avenue, 12th floor, Toronto, Ontario M5J 2Y1 represented by ⚫, its ⚫, duly authorized in virtue of a resolution of the board of directors of the said corporation duly adopted on the ⚫ day of ⚫ Two Thousand ⚫, a certified copy of which remains annexed after having been acknowledged as true and signed for identification by said representative with and in the presence of the undersigned Notary and having a notice of address registered in the Land Register under number ⚫ and in the Register of Personal and Movable Real Rights under number ⚫;

the “***Lender***”,

of the first part

**AND**:

**[BORROWER];**

the “***Borrower***”,

of the second part

**WHICH PARTIES AGREE AS FOLLOWS:**

# LOAN

**ADJUSTABLE RATE LOAN**

1. The Lender agrees to lend to the Borrower a term loan with an adjustable rate of interest (the “***Adjustable Rate Loan***” or the “***Loan***”) of a sum of ⚫ dollars ($⚫) (the “***Principal Amount***”) for a term of ⚫ (⚫) years (the “***Term***”) beginning on ⚫ (the “***Interest Adjustment Date***”) and ending on ⚫ (the “***Balance Due Date***”).
2. The Adjustable Rate Loan bears interest at the rate of the Prime Rate **[plus or minus]** ⚫ percent (⚫%) per year (the “***Interest Rate***”), calculated daily and not in advance on a basis of a 365-day year (or 366-day year in the case of a leap year) unless otherwise provided in a commitment letter, a cost of borrowing disclosure or any other loan agreement to be entered from time to time between the Borrower and the Lender. For the purpose of the *Interest Act* (Canada) in the case of a leap year, the annual interest rate corresponding to the interest calculated on the basis of a 365-day year is equal to the interest rate thus calculated multiplied by 366 and divided by 365. Interest accrues from the date of each advance, until the entire repayment of the Adjustable Rate Loan. Interest unpaid when due bears interest at the same rate. Interest is payable both before and after the Balance Due Date, before and after default, and before and after any court judgment the Lender obtains against the Borrower.
3. Whenever there is a change in the Prime Rate, the Interest Rate is automatically adjusted (every date on which an adjustment is made is referred to herein as an “***Adjustment Date***”). On each Adjustment Date, the Interest Rate for the day will be adjusted and set to the Prime Rate then in effect plus or minus the percentage points, if any, referred to in paragraph 2 above. Within a reasonable time after each Adjustment Date, the Lender will mail the Borrower, at the Borrower’s mailing address according to the Lender’s records, a notice of the changed Interest Rate and its effective date. The Interest Rate and payment amount will vary in accordance with this paragraph 3 even if the Lender fails to send the aforementioned notice to the Borrower or if the Borrower fails to receive it.
4. The Prime Rate is the rate of interest which the Lender establishes from time to time as the reference rate of interest that determines interest rates it will charge its customers on any given day for adjustable and variable rate loans in Canada.
5. The Borrower can always find the Prime Rate then in effect and the current Interest Rate on the Adjustable Rate Loan by contacting the Lender. If there is a need to prove the Interest Rate, the Borrower agrees that any certificate in writing the Lender issues setting out the Prime Rate and the Interest Rate then in effect will be considered as conclusive evidence of the Interest Rate in effect at that time.

# MATTERS RELATING TO PAYMENT

1. Obligation to Pay Without Set-off or Delay. The Borrower agrees to pay all amounts payable pursuant to this Contract (as such contract may be amended, modified or renewed from time to time collectively, the “***Contract***”) without abatement, set-off or counterclaim. Any claim the Borrower may make against the Lender either initially or by way of abatement, set-off or counterclaim, will not diminish or delay the Borrower's obligations to make the payments as provided in this Contract and will not delay the exercise of any remedy nor be a defence to any claim by the Lender against the Borrower under this Contract. Without limiting the generality of the foregoing, the Borrower agrees the foregoing applies with respect to any claim or issue of any kind regarding life or other insurance purchased with respect to the Contract.
2. Application of Payments. If the Loan is in good standing, the Lender will apply the amount it receives from the Borrower on each regular payment date in the following order:
   1. to pay life insurance premiums in respect of the Borrower’s obligations under this Contract or other optional products or services the Borrower selects (if applicable);
   2. to bring into good standing any account related to this Contract in which the Lender holds funds for payment to others or from which accounts are debited, including tax accounts (if applicable);
   3. to pay any collection expenses and applicable administration and processing fees;
   4. to pay interest accrued for the payment period; and
   5. to reduce the Principal Amount.

However, if the Borrower is in default of any of the Borrower’s obligations under this Contract or any other Agreement, if any, the Lender may apply any payments or any other money it receives on such part of the Indebtedness as the Lender chooses and in whatever order it chooses. “**Agreement(s)**” when used in this Contract, means all of the contracts, agreements, promissory notes, bills of exchange, notices or other documents which evidence, govern or relate to the Indebtedness, this Contract and all supplements, amendments, renewals, substitutions and replacements of them.

1. Compound Interest. If the Borrower does not make the regular payment when required under this Contract or any other Agreement, the Lender will charge interest (referred to as “***Compound Interest***”) on all overdue amounts, including unpaid interest. Compound Interest is payable both before and after the Balance Due Date or maturity date, before and after default, and before and after any court judgment the Lender obtains against the Borrower. If the Lender demands it, the Borrower must pay the Lender the Compound Interest immediately. The Compound Interest is calculated at the Interest Rate.
2. Indebtedness. For the purposes of this Contract, “***Indebtedness***” means the Loan and all other debts and liabilities, present and future, absolute and contingent, matured or not, at any time owing by the Borrower to the Lender or to any company or entity affiliated or related to the Lender, whenever incurred and whether incurred by the Borrower alone or with another or others and whether as principal, guarantor or surety. Indebtedness also includes any fees, expenses and other amounts owing to the Lender from time to time pursuant to this Contract which the Lender may charge or which the Lender may incur in connection with the Hypothecated Property (as hereafter defined), such as Taxes (as hereafter defined), insurance premiums, condominium fees or utilities. Other amounts may include the Lender’s administration and processing fees and the expense of enforcing the Lender’s rights as well as paying off any prior charges or hypothecs against the Hypothecated Property. Indebtedness also includes, without limitation, all interest and Compound Interest accrued on all the foregoing amounts.
3. Promise to Pay. The Borrower covenants to pay to the Lender the Principal Amount under the Adjustable Rate Loan, interest and all fees and costs as follows:
   1. interest on the Principal Amount at the Interest Rate from the date of each advance until the Interest Adjustment Date will be due and paid in advance on the date of each advance;
   2. from and after the Interest Adjustment Date, the Principal Amount and interest on the Principal Amount at the Interest Rate computed from the Interest Adjustment Date will become due and be paid in instalments each in the amount of $⚫ (the “***Regular Payment Amount***”) on the same day of each and every month starting on ⚫ (the “***First Payment Date***”), the first of such payments to be paid on the First Payment Date and the last on the Balance Due Date;
   3. costs, fees and other liabilities that are not Principal Amount or interest on Principal Amount will be payable on demand with interest thereon at the Interest Rate; and
   4. the balance of the Principal Amount then remaining and all other Indebtedness together with interest thereon at the Interest Rate will be paid on the Balance Due Date.
4. Regular Payment Amount.
   1. The amount of each Regular Payment Amount, which includes principal and interest, is based on the Interest Rate;
   2. The Regular Payment Amount will change with each adjustment in the Interest Rate to an amount sufficient to pay all interest that will accrue up to the next payment date, plus the amount of principal which the Lender determines is required to be paid to maintain the amortization of the Adjustable Rate Loan, as adjusted for any prepayment the Borrower has made, if any. This amount will be the new Regular Payment Amount, beginning on the second payment date following an adjustment in the Interest Rate, until the payment amount is again changed following an adjustment in the Interest Rate.
   3. If a commitment letter or a loan agreement entered into from time to time between the Borrower and the Lender provides for any other payment arrangements, such as interest only payments, the Borrower must make payments in accordance with the terms of such commitment letter or loan agreement.
5. Method of Payment. The Borrower undertakes to maintain a bank account with a bank, trust company or credit union in Canada and to provide authorization in a form satisfactory to the Lender to automatically debit each regular payment and any other payments owing to the Lender when due. The Borrower shall make sure that the account always contains sufficient funds to make each such payment. If the Borrower does not maintain sufficient funds in the account, cancels the authorization to debit payments, or closes the account, the Lender may declare the Borrower in default under this Contract.

# EARLY PREPAYMENT OF THE CONTRACT

1. Prepayment Privileges. The Loan is open and may be prepaid in full or partiallyon any regular payment date without prepayment charges.

After each partial prepayment is made, the Borrower must continue to make the regular payments.

Each partial prepayment made by the Borrower is applied to pay down the outstanding principal and cannot be refunded.

# PAYMENT OF INDEBTEDNESS ON THE BALANCE DUE DATE OR MATURITY DATE

1. The Borrower undertakes to pay any outstanding balance of the Adjustable Rate Loan on the Balance Due Date or maturity date shown on the Agreement then governing the Adjustable Rate Loan and for each other part of the Indebtedness on the Balance Due Date or maturity date set out in the Agreement relating to that part of the Indebtedness or any agreement amending the Agreement.

For certainty and notwithstanding any other terms and conditions in this charge, all indebtedness, liabilities and obligations secured by this charge are payable on demand and this charge may be enforced on the occurrence of such demand.

# SECURED OBLIGATIONS AND DISCHARGE

1. Secured obligations. The hypothecs created under this Contract secure the Indebtedness. The hypothecs will not be satisfied or discharged by any intermediate payment of all or part of the Indebtedness but remain a continuing security for payment of all other and additional Indebtedness the Borrower may incur. The hypothecs created under this Contract will not be released or reduced by any change in the Loan amount, nature or form of any Indebtedness or any renewal, extension, amendment or replacement of any Agreements. The hypothecs will not cease to operate and will not be extinguished except as provided in paragraph 24 hereafter.
2. Discharge. After payment of the Indebtedness in full, the Lender will sign a discharge. The Borrower will give the Lender a reasonable time after payment in which to prepare and issue the discharge. The Borrower will pay the Lender its usual administration and processing fee for preparing, reviewing and signing any such documents and all legal and other expenses, if applicable. The Borrower will pay such fees whether the discharge is prepared by the Borrower’s legal counsel, the Lender’s legal counsel or by the Lender. If electronic registration is available for the Hypothecated Property, the Lender may register the discharge and provide the Borrower or the Borrower’s legal counsel (as applicable) with confirmation of registration.

# MATTERS RELATING TO RENEWAL AND AMENDMENTS

1. Amendments of this Contract. The Lender may, at its option and by agreement with the Borrower in writing, change any part of this Contract and the other Agreements. Such change would include reviewing or amending the Adjustable Rate Loan or other terms of this Contract.
2. Renewal of this Contract for the Adjustable Rate Loan. The Borrower agrees that this Contract secures, among others, a loan for a fixed term. The Borrower agrees that this Contract may be automatically renewed from time to time in the following manner:

Prior to the Balance Due Date of the Contract, at each renewal term, the Lender may, but is not obligated to, send to the Borrower, a notice offering to renew the outstanding balance of the Loan at certain rates and terms. Unless the Borrower pays the balance outstanding on the Contract, accepts the renewal terms the Lender offers (if any), or makes other arrangements with the Lender in writing to extend the Balance Due Date or maturity date of any renewal or extended term of this Contract, the Borrower will be deemed to have accepted a renewal at the rate for automatic renewal set out in the renewal notice from the Lender to the Borrower which will reflect the Lender’s then current interest rates for an adjustable rate loan with the same or lower term as the matured loan. Renewal fees not paid by such Balance Due Date will be added to the Loan and bear interest at the renewal rate.

The Borrower does not have a right to renew the Adjustable Rate Loan. Renewal of the Adjustable Rate Loan is at the Lender’s sole discretion.

1. Priority of Renewal. No renewal or extension of time given by the Lender shall in any way affect or prejudice the Lender's rights against the Borrower, the Surety or any other person. The Contract will secure the payment and other obligations as extended or changed in the renewal agreement and will be deemed dated as of the first day of each renewal term. It will not be necessary to register notice of any such renewal or obtain any consents or acknowledgements in order to retain priority for this Contract so altered over any subsequent encumbrance or instrument registered subsequent to this Contract.

**COVENANTS AND WARRANTIES RELATING TO TITLE, USE AND SALE**

1. Title Warranty and Covenants. The Borrower warrants and agrees that:
   1. Good Title. The Borrower has good and marketable title to the Hypothecated Property, subject only to any prior registered hypothec, to which the Lender has agreed in writing;
   2. To Protect Title. The Borrower will preserve its title to the Hypothecated Property and the validity and priority of this Contract and will forever warrant and defend the same for the Lender against the claims of all persons and will not interfere in any way with the Lender’s interest in the Hypothecated Property;
   3. Authority to Contract. The Borrower has the right to hypothecate the Hypothecated Property to the Lender;
   4. No Encumbrance. There are no encumbrances or limitations affecting title to the Hypothecated Property (such as legal hypothec, hypothec or priorities), except those that the Lender has agreed to in the Commitment or other document in writing and except building and zoning by-laws that the Borrower has complied with.
2. Fixtures, Additions, etc. The Borrower agrees that the Hypothecated Property includes all buildings, structures and improvements on the land now or added later, as well as anything attached now or later to the land or to any building or structure on the land. It also includes any improvements, substitutions, additions or alterations made to any building, structure or the land.
3. No other Hypothec Without Consent. The Borrower will not create or permit to exist another hypothec on any part of the Hypothecated Property and will not use the Hypothecated Property as security for any other debt, without the Lender’s prior written approval.
4. Owner – Occupied Property. Where the Contract has been approved by the Lender on the basis of homeowner occupancy of all or part of the Hypothecated Property, the Hypothecated Property or applicable part will be occupied by the Borrower and the Borrower’s family as principal residence for the Term and each renewal term of the Contract. In such instance, the Borrower agrees not to rent or lease any part of the Hypothecated Property or enter into a tenancy agreement, or renew any lease (unless the renewal is provided for in a lease the Lender has already approved), without first obtaining the Lender’s prior written approval. The Lender is under no obligation to approve the Borrower’s request to rent, lease or enter into a tenancy agreement for any part of the Hypothecated Property or to approve the renewal of a lease on the Hypothecated Property.
5. Rental Property and Hypothec on Rents.

Where the Contract has been approved by the Lender on the basis of investment or rental property:

* 1. The Borrower must obtain the Lender’s consent to any rental or any renewal of all or part of the Hypothecated Property.
  2. Upon the Lender’s request:
     1. The Borrower will obtain and provide the Lender with estoppel certificates, or an equivalent document, from tenants (i.e. written statements from the tenants certifying, among other things, the terms of the lease and any promises made to them about the lease);
     2. The Borrower will execute and deliver any further agreements and documents and provide any further assurances as may be reasonably required by the Lender to give effect to this paragraph 32; and
     3. The Borrower will pay all of the Lender’s expenses related to the hypothecs on rents and additional security, including legal fees and registration costs.
  3. If the Borrower does not meet one or more of the obligations set out in this paragraph 32, or if one or more of the Borrower’s certifications made to the Lender related to leasing or renting out any part of the Property is not true, then the Lender may require the Borrower to pay the Indebtedness immediately and in full. In such circumstance, the Lender may pay any tenants any amounts necessary to obtain their cooperation in showing and selling the Hypothecated Property and to obtain possession of the Hypothecated Property from the tenants. These payments will be a cost of enforcing the Lender’s security, and they will be added to the Indebtedness and bear interest at the Interest Rate. The Borrower will also appoint the Lender as its mandatary and attorney and agent to enforce the terms of any lease or agreement the Borrower enters into, and to cancel or terminate any lease or agreement.
  4. The Lender shall not be obligated to collect any rent or income from the Hypothecated Property nor to comply with any part of a lease or agreement related to the Hypothecated Property. Furthermore, nothing the Lender will do under this paragraph 32 will be considered as the Lender taking possession of the Hypothecated Property.
  5. The Borrower agrees that, if the Borrower is not meeting one or more of the obligations under this Contract and the Borrower lease, or subleases any part of the Hypothecated Property without the Lender’s written approval, the Borrower will be considered to have done this to discourage the Lender from taking possession of the Hypothecated Property and/or be considered to have done this to adversely affect the value of the Lender’s interest in the Hypothecated Property.

1. Compliance With Building and Other Laws. The Borrower's use of the Hypothecated Property complies and the Borrower will continue to comply with all building and zoning by-laws and if a non-conforming use legally exists, the Borrower will continue such legal non-conforming use, unless the Lender otherwise agrees in writing. The Borrower will also comply with all other laws in the Borrower’s use and occupation of the Hypothecated Property and will not use or permit the Hypothecated Property to be used for any illegal, improper or immoral purpose or activity.
2. No Prior Claims or Hypothecs. The Borrower will not create or permit to exist any other prior claim, hypothec (other than any unregistered legal hypothec for an account not yet due for work or supply to an improvement approved by the Lender) or other encumbrance (other than for Taxes and utilities not yet due) or other encumbrance against the Hypothecated Property which has or may in any manner claim any priority over the hypothecs created under this Contract.
3. Payment of Taxes and Other Encumbrances. The Borrower will pay all Taxes levied on the Hypothecated Property in compliance with paragraph 73. In this Contract, “***Taxes***” mean all taxes, rates and assessments of any nature or kind, including property taxes, local improvement rates and assessments, school taxes, development charges, utilities and interest and penalties levied on or payable with respect to the Hypothecated Property. Taxes may also include penalties or cost associated with a cleanup following a fire, explosion or other destruction or damage. The Borrower will also pay all accounts for utilities supplied to the Hypothecated Property and all charges, hypothecs, priorities and other encumbrances on the Hypothecated Property when they are due and comply with the Borrower's other obligations under them.
4. No Sale Without Consent. The Borrower will not sell, transfer, lease or otherwise dispose of all or any part of the Hypothecated Property or any interest in the Hypothecated Property without the Lender's prior written approval and if approved, without such approved purchaser, transferee or lessee entering an assumption agreement in form satisfactory to the Lender. Acceptance of any payments from a purchaser, transferee or lessee not approved in writing by the Lender, will not constitute an approval or waiver by the Lender.
5. Further Assurances. The Borrower will execute any further documents and do such other acts with respect to any aspect of this Contract, at its own expense, as the Lender may reasonably require.
6. Reservation of Rights. The Borrower agrees that no sale or other dealing by the Borrower with the Hypothecated Property or any dealing by the Lender with the whole or any part of the Hypothecated Property or with any person liable in any manner for the whole or any part of the Indebtedness, shall in any way affect or prejudice the Lender's rights against the Borrower, the Surety or any other person liable to pay any Indebtedness.

# HYPOTHECS

1. Creation of Hypothecs. To secure the Indebtedness including, without limitation, payment of extra-judicial legal fees incurred by the Lender in the creation and preservation of the hypothecs granted under the present Contract and in the exercise of any recourses ensuing from it, the Borrower hypothecates in favour of the Lender the property described below (collectively, the “***Hypothecated Property***”) for an amount of ⚫ CANADIAN DOLLARS ($⚫) plus an additional amount equal to twenty percent (20%) of the foregoing amount, being a total aggregate amount of ⚫ CANADIAN DOLLARS ($⚫), bearing interest at the rate of twenty-five percent (25%) per year calculated in accordance with this Contract from the date of this Contract.
2. Hypothecated Property Description. The Hypothecated Property is described as follows:
   1. the following immovable property:

## **DESCRIPTION**

⚫

with all that is attached or joined to it and is considered immovable by virtue of law (collectively, the “***Property***”);

* 1. all present and future rents produced by the Hypothecated Property and the indemnities paid under the insurance contracts covering such rents;
  2. all present and future revenues produced by the Hypothecated Property, including all amounts payable as a result of an amendment, a cancellation or a termination of any lease;
  3. where the Borrower operates as an enterprise, the universality of all present and future movable property used for the operation, administration, maintenance or improvement of the Hypothecated Property or used for the operation of any enterprise or the pursuing of activities in the Hypothecated Property, as well as the proceeds and claims resulting from any sale, lease or disposition of any of the foregoing;
  4. all amounts remitted to the Lender for the payment of Taxes with interest thereon, if any;
  5. all amounts payable to the Borrower as a refund of Taxes; and
  6. the universality of all present and future contracts, agreements, books, records and documents relating to the operation, administration, maintenance and improvement of the Hypothecated Property as well as all offers to lease, lease agreements and renewals that affect the Hypothecated Property.

1. Length of Hypothecs. These hypothecs subsist without reduction until the complete performance by the Borrower of the Indebtedness.
2. Continuous Security. The hypothecs created hereby are continuous security and shall subsist notwithstanding any fluctuation of the amounts hereby secured. Any future obligation hereby secured shall be deemed to be one in respect of which the Borrower has once again obligated itself hereunder according to the provisions of article 2797 of the *Civil Code of Québec*. Any future obligation under a subsequent contract of credit entered into between the Borrower and the Lender will be secured by the hypothecs granted by the Borrower under this Contract, subject to the Borrower’s consent.

# HYPOTHEC ON RENTS

1. Right of the Lender to Collect. The hypothecs created by this Contract give the Lender, as soon as they have been published, the right to collect the rents and the other revenues produced by the Hypothecated Property.
2. Authorization Granted to the Borrower. Notwithstanding the foregoing, the Lender authorizes the Borrower to collect the instalments of rent payable monthly and representing one twelfth of the annual rent as well as the security deposits which, for each tenant, cannot exceed one (1) month of rent paid in advance.
3. Withdrawal of Authorization. The Lender may withdraw this authorization given to the Borrower if the Borrower is in default under this Contract.

**DEFAULT**

1. Events of Default. The Borrower will be in default under this Contract upon the occurrence of any of the following events:
   1. the Borrower defaults in the payment of any part of the Indebtedness, when payment of such amount becomes due under the terms of this Contract or any renewal of this Contract;
   2. the Borrower defaults in the observance or performance of any term or covenant which the Borrower has agreed with the Lender to observe or perform under this Contract or under any Agreements;
   3. any legal hypothec or prior claim is registered against any part of the Hypothecated Property, whether as a result of unpaid Taxes, utilities, unpaid condominium fees, co-ownership fees, judgments, construction work or otherwise;
   4. the Hypothecated Property is abandoned or is not visibly and consistently occupied;
   5. any buildings being erected or additions, alterations or improvements done on the Property remain unfinished without work being done on them for fifteen (15) consecutive days;
   6. the Hypothecated Property is used for any illegal purpose; the cultivation, processing or manufacturing of any illegal or controlled substances; the cultivation, processing or manufacture of marijuana (whether legal or not); or is used for a business purpose without the Lender’s written consent;
   7. any action is taken by the Borrower or anyone that lowers the value of the Hypothecated Property;
   8. the Borrower sells or disposes of the Hypothecated Property or further hypothecates the Hypothecated Property to a person or entity not approved in writing by the Lender;
   9. the Borrower is a corporation or other entity and there is a change of control to a person or persons not approved by the Lender in writing or the Borrower has been dissolved or cancelled;
   10. the property is subject to forfeiture or escheat to the crown;
   11. if there is another hypothec registered against the Hypothecated Property and there is a failure to make payments under that hypothec or the secured obligations thereunder;
   12. any statement, certification, representation or agreement the Borrower has given to the Lender in applying for the Loan or for any other Indebtedness, or in this Contract, is untrue or becomes untrue through the life of this Contract;
   13. the Hypothecated Property is a condominium unit or units, a vote authorizes termination of the condominium or the sale of all or substantially all of the condominium syndicate’s assets or its common elements or the condominium syndicate fails to insure the unit and common elements;
   14. a petition in bankruptcy is filed against the Borrower, the Borrower makes a general assignment for the benefit of the Borrower’s creditors, a receiver, interim receiver, monitor or similar person is placed or is threatened to be placed in control of or for overview of the Borrower's affairs or Hypothecated Property, or the Borrower becomes insolvent;
   15. a construction legal hypothec is registered against the Hypothecated Property or if default occurs under any other charge or other encumbrance existing against the Hypothecated Property;
   16. any buildings being erected or additions, alterations or improvements done on the Hypothecated Property remain unfinished without work being done on them for fifteen (15) consecutive days.

### **RECOURSES**

1. Rights of the Lender. When the Borrower is in default under this Contract, the Lender may:
   1. demand the entire repayment of the Indebtedness, the Borrower thereby losing the benefit of the term;
   2. withdraw from the Borrower the authorization to collect the rents or other hypothecated claims;
   3. institute a personal action against any person obligated to reimburse the Indebtedness;
   4. exercise the hypothecary rights permitted by law; and
   5. exercise any other right which it possesses by virtue of this Contract or by law.
2. Reimbursement of Costs. The Borrower undertakes to reimburse to the Lender all the costs incurred by the Lender in the exercise of its rights and recourses under this Contract. These costs include, without limitation, all legal costs (judicial and extra judicial), appraisal costs, the costs of inspections and environmental assessments, the costs of insurance, the operating costs of the Hypothecated Property and, generally, all costs incurred for the administration of the Hypothecated Property.
3. Remediation by the Lender. If the Borrower is in default under this Contract, other than a default of payment of a sum of money to the Lender, the Lender may, but without being obliged to do so, remedy the state of fact which constitutes the default. The Lender may also discontinue automatic debits of the Regular Payment Amounts owing under this Contract. The Lender may, among other things, perform in the Borrower’s name any of the Borrower’s obligations towards third parties which pertain to the Hypothecated Property. Notwithstanding any other provision of this Contract, if the Lender considers that there is an emergency or that its rights are threatened, the Lender does not have to notify the Borrower before acting. The Borrower undertakes to reimburse to the Lender, upon request, any sum incurred to remedy a default in the aforesaid manner.
4. Cumulative Rights. The exercise by the Lender of any of its rights does not preclude it from exercising any other right it possesses by virtue of this Contract or by law.
5. No Waiver. The fact that the Lender does not exercise a right does not constitute a waiver of the subsequent exercise of such right.
6. No Set-Up. Delays, arrangements, consents or waivers cannot be set up against the Lender unless the Lender has consented in writing to such delays, arrangements, consents or waivers.
7. Subsequent Owner. The obligations of the Borrower or of any person obligated to reimburse the Loan shall in no way be modified or reduced by the fact that the Lender contracts with a subsequent owner of the Hypothecated Property in order to modify in any way whatsoever the terms and conditions of this Contract which has been assumed by the subsequent owner.
8. Sale of the Hypothecated Property. If, in the exercise of its hypothecary rights, the Lender sells itself the Hypothecated Property or has it sold by judicial authority, the sale can be made either with the legal warranty of the seller or without such warranty, in whole or in part.

### **ADMINISTRATION OF THE HYPOTHECATED PROPERTY**

1. Lender becoming the Administrator of the Hypothecated Property. If, in the exercise of its hypothecary rights, the Lender becomes the administrator of the Hypothecated Property and if the provisions of the *Civil Code of Québec* on the administration of the property of others apply, the rules contained in such provisions, to the extent permitted by law, must be adapted or set aside, as the case may be, to take into account the fact that the Lender is acting to protect its interest as hypothecary creditor.
2. Rights of the Lender. The Lender, whether it has simple or full administration of the Hypothecated Property, may negotiate with tenants, suppliers and contractors of the Hypothecated Property, sign leases, service contracts or management contracts, renew or resiliate such contracts, bring an action at law in order to enforce respect of the obligations under such contracts, grant discharges of such obligations, undertake or carry-out all maintenance, repair, renovation or improvement work on the Hypothecated Property, and, generally, do all things which the Lender considers advisable for the operation of the Hypothecated Property, the protection of the Hypothecated Property or the safeguard of its rights.
3. No Obligation on the Lender’s Part. Notwithstanding any provisions of law, if the Lender administers the Hypothecated Property,
   1. it is not obliged to make any inventory, take out insurance, provide security or invest the amounts which it collects;
   2. it is not obliged to render an annual account of its administration of the Hypothecated Property and, if it has to render a final account upon termination of its administration, it may do so by providing the Borrower with a statement of account made in the form used in the normal course of its business; and
   3. it is not obliged to make the Hypothecated Property productive or to maintain it in good operating condition.
4. Collection of Rents. If the Lender collects the rents and the other revenues produced by the Hypothecated Property by exercising the rights granted to it by this Contract:
   1. it is not obliged to apply the rents or revenues collected to the payment of an amount which is not yet due under this Contract;
   2. it is not obliged to inform the Borrower of any irregularity in the payment of the rent or of the other revenues;
   3. it is not liable for any loss or damage resulting from non-collection of the rent or of any other revenues;
   4. it may grant a discharge for any rent or revenue which it collects; and
   5. it may charge management fees comparable to those prevalent in the market.

**ASSUMPTION OF THE CONTRACT IF THE HYPOTHECATED PROPERTY IS SOLD**

1. Transfer of Hypothecated Property. If the Borrower transfers title, or agrees to transfer title, to the Hypothecated Property to anyone, without first obtaining the Lender’s written approval, the Lender may require the Borrower to pay the Indebtedness together with the applicable prepayment charge immediately in full. If the Lender accepts any payment from any person whom the Lender has not first approved in writing, the Lender shall not be deemed to have granted its prior written approval or to have given up its right to require the Borrower to pay the Indebtedness immediately in full.
2. Information to be provided by the Borrower. The Borrower agrees to give the Lender sufficient information to enable the Lender to decide whether it should give its written approval of the Borrower’s transfer of title to the Hypothecated Property. The Lender will not unreasonably withhold its approval.
3. Administration Fee. If the Borrower exercises this privilege, the Lender may charge an administration and processing fee. The Borrower must pay the Lender these fees immediately, whether or not the assumption is approved by the Lender.
4. Release of the Borrower. The Lender will release the Borrower from the Borrower’s obligations under the Contract and to pay the Loan, and, if applicable, the Lender will also release any Surety from their suretyship of this Contract, if: (i) the Lender gives written approval to the Borrower to transfer title to the Hypothecated Property, (ii) the transfer is to a person or persons other than the Borrower so that the Borrower will not retain any ownership interest in the Hypothecated Property after the transfer of title takes place; (iii) the person or persons to whom the Borrower transfers the Hypothecated Property and any Surety the Lender requests enter into an agreement to pay the amounts secured by the Contract and Agreements and to perform the obligations in the Contract and Agreements; and (iv) the Borrower provides the Lender with proof of registration of a transfer/deed of the Hypothecated Property to the approved person or persons.
5. New Borrower. If the Borrower is not the original borrower, such Borrower agrees to be bound by all obligations of the original borrower under the Contract and Agreements.
6. New Agreement. If the Lender makes a new agreement with another borrower or person, corporation or entity who is obligated to pay the Adjustable Rate Loan or any part of the Indebtedness, the Borrower will not be released from the Borrower’s obligations under this Contract, even if the Borrower does not sign or is not advised of such new agreement.

**MOVING THE CONTRACT TO ANOTHER PROPERTY (PORTABILITY)**

1. Generally. If the Borrower has met all the Borrower’s obligations under this Contract and the Borrower has agreed to sell the Hypothecated Property and the Borrower subsequently purchases another property within thirty (30) days after the sale of the Hypothecated Property, the Lender may provide financing for the purchase of the new property. The Borrower will be required to give the Lender a hypothec on the new property.
   1. **The Lender will not finance the purchase of a new property in situations where the Borrower has not yet sold the existing property.**
2. Conditions. In order for the Lender to provide financing for the purchase of the new property, the following conditions must be met:
   * 1. The Borrower must apply to the Lender in writing for financing of the new property.
     2. The sale of the original property must be to a bona fide arm’s length purchaser.
     3. On the date the Borrower completes the sale of the original property, the loan amount must be paid in full, including all applicable prepayment charges.
     4. If the principal amount of the new loan is the same as or greater than the amount that was owing on the date of prepayment and the new loan is advanced to the Borrower on the closing of the new property within thirty (30) days of the prepayment, the Lender will refund the prepayment charge to the Borrower.
     5. If the principal amount of the new loan is less than the principal amount that was owing on the original loan on the date of prepayment, the Lender will refund to the Borrower that portion of the prepayment charge which relates to the portion of the principal amount that was owing on the original loan on the date of prepayment which is equal to the principal amount of the new loan.
     6. The Lender’s loan approval criteria, policies, procedures and documentation requirements in effect at the time the Borrower makes an application for the new loan must be met. This includes the requirements of any hypothecary insurer, if applicable.
     7. The Borrower must pay all applicable processing or administration fees, all legal and appraisal fees and other expenses incurred in connection with the new loan.
     8. The Borrower acknowledges the Lender is under no obligation to consent to allowing the borrower to borrow the transferable principal amount or any additional amount or extend the term with respect to the new loan.
3. Term and interest rate of new loan. The interest rate and the balance due date of the original loan will apply to the new loan.

**MATTERS RELATING TO A PROPERTY THAT IS A CONDOMINIUM**

1. Covenants for a Condominium Unit. The following provisions apply to any condominium unit that is part of the Hypothecated Property:
   1. Payment of Common Expenses and Compliance. The Borrower shall pay all contributions to common expenses and other charges of the condominium as they become due and comply with the provisions of the *Civil Code of Québec* and the declaration of co-ownership, by-laws and rules of the syndicate. The Borrower will provide the Lender with proof of payment and compliance from time to time as the Lender may request.
   2. Repair. The Borrower shall maintain all improvements made to the Borrower’s unit and repair them after damage.
   3. Notices and Demands. The Borrower shall forward to the Lender, upon receipt, copies of any notices, assessments, by-laws, rules and financial statements of the syndicate. The Borrower must ensure that the Lender receives these communications at least five (5) days before any assessment or demand is payable or in the case of other communications, within five (5) days of the Borrower’s receipt.
   4. Voting Rights. The Borrower hereby assigns to the Lender and authorizes the Lender to exercise its right to vote and to consent any meeting. If the Lender decides not to use its rights to vote or consent, the Borrower may do so itself. The decision of the Lender not to vote or consent can be for a limited time or for a particular meeting or matter. When the Lender does vote or consents, on behalf of the Borrower, the Lender shall not be considered to have taken possession of the Hypothecated Property, nor the Lender shall be responsible to protect the Borrower’s interests nor for the way the Lender votes or consents. Also, the Lender shall not be responsible if it does not vote or consent.
   5. Insurance. In addition to the insurance held by the syndicate, the Borrower must insure all improvements which at any time have been made to the Hypothecated Property/condominium unit by the Borrower or a previous owner against (i) loss or damage by fire, and (ii) additional risks as the Lender may require. Furthermore, the Borrower shall insure the Borrower’s common or other interest in buildings, which are part of the condominium property or assets of the syndicate, if the syndicate fails to insure the buildings as required by the *Civil Code of Québec* and the declaration of co-ownership, by-laws and rules of the syndicate. These obligations are in addition to the Borrower's obligations in this Contract under the heading Insurance for the Hypothecated Property as far as they apply to a condominium unit.

The insurance company or companies must be approved by the Lender. If the Borrower or the syndicate fails to keep the buildings and improvements insured or does not provide the Lender with evidence of renewal at least fifteen (15) days before the termination of any insurance the Lender may (but is not obligated to) obtain insurance for the buildings or improvements. If any loss or damage occurs, the Borrower will immediately, at the Borrower’s expense, do everything necessary to enable the Lender to obtain the insurance money. The Lender may use all or any part of the proceeds, as permitted by law, to repair the damage, pay the Borrower or reduce any part of the Indebtedness whether or not it is due, including paying any prepayment charges that result.

The obligation to insure may be performed by the syndicate and the proceeds of insurance may be payable in accordance with the declaration of co-ownership and by-laws.

The Borrower promises that, in the event of loss or damage, the Borrower will fully comply with the terms of all insurance policies and with the insurance provisions of the declaration of co-ownership and by-laws and that, as a member of the syndicate, the Borrower will insist that the syndicate comply with these terms.

* 1. Hypothec. The Borrower further hypothecates in favour of the Lender as part of the security for the Indebtedness, and for the same amount and on the same terms, the Borrower's voting rights, and moreover, on receipt of a request in writing from the Lender to the Borrower shall send to the Lender every future notice of meetings, any agenda, financial statements or other proceedings to be considered thereat, and the Borrower further agrees upon receipt of such request to name the Lender as the Borrower's proxy, to attend and to vote at such meetings, or in the alternative, at the option of the Lender, to act as the proxy of the Lender at such meetings and to vote its interest as the Borrower and the Lender may agree upon, and to the foregoing ends, the Borrower assigns, insofar as may be necessary, the Borrower’s voting rights to the Lender.

1. Improvements to the Hypothecated Property. If a part of the Loan is used to finance an improvement (which includes any construction or installation on the Hypothecated Property or any alteration, addition or repair to any building or structure on the Hypothecated Property), the Borrower must comply with these requirements:
   1. The Borrower must make the improvement only according to plans and specifications that the Lender has previously approved.
   2. The Borrower must complete the improvement as quickly as possible.
   3. The Borrower must meet all government requirements and building standards that apply to the Hypothecated Property. If requested by the Lender, the Borrower will provide the Lender, at the Borrower’s expense, with proof that the Borrower has met all government requirements and building standards that apply to the Hypothecated Property.
   4. The Borrower must make timely payment for all expenses associated with the improvement and provide the Lender with proof that the Borrower has paid all money that is owed in connection with the improvement.
   5. The Lender may make advances to the Borrower based on progress in completing the improvement or upon its completion as determined by the Lender, in its sole discretion, through site inspections. The Lender may also make advances to the Borrower based on the occupancy or the leasing of the Hypothecated Property.
   6. The Lender may hold back money from any advances until it is satisfied that all obligations under the *Civil Code of Québec* regarding payment for contractors and suppliers are met. The Borrower authorizes the Lender to give information about the Contract to anyone who claims a legal hypothec on the Hypothecated Property.
   7. The Lender may obtain the discharge of any legal hypothec and may provide financial guarantees or other security to obtain such a discharge. The Borrower must immediately pay all of the Lender’s expenses for obtaining such discharge, including any charges for providing financial guarantees or other security.
   8. Prior to commencing the improvement the Borrower must provide a real estate appraiser and/or home inspector approved by the Lender access to the Borrower’s Hypothecated Property for the purpose of completing an appraisal in form and substance satisfactory to the Lender.
   9. The Borrower must obtain and provide evidence of valid title ‎insurance from a title insurer approved by the Lender and/or survey of the Property, in each case, in form and substance satisfactory to the Lender.

**REPAIRS TO THE HYPOTHECATED PROPERTY**

1. Undertaking of the Borrower. The Borrower undertakes to comply with the following:
   1. The Borrower must keep the Hypothecated Property in good condition and in a good state of repair. The Borrower must carry out all necessary repairs and must not do anything, or let anyone else do anything, that lowers the value of the Hypothecated Property.
   2. The Borrower must also comply with every present and future law, by-law, ordinance, regulation and order that affects the condition, repair, use or occupation of the Hypothecated Property.
   3. If the Borrower does not keep the Hypothecated Property in good condition and in a good state of repair or if the Borrower does not carry out all necessary repairs, or if the Borrower does anything, or allows anything to happen, that lowers the value of the Hypothecated Property, or if the Borrower does not comply with all present and future laws, by-laws, ordinances, regulations and orders that affect the condition, repair, use or occupation of the Hypothecated Property, the Lender can make any repairs it deems are necessary.
   4. The Borrower authorizes the Lender or any insurer to enter the Hypothecated Property at all reasonable times to inspect and repair the Hypothecated Property. By entering the Hypothecated Property to inspect it or do repairs, the Lender and any insurer shall not be considered to put the Lender in possession of the Hypothecated Property.
   5. The Borrower is responsible for the costs of any repairs and any inspections done by the Lender or on the Lender’s behalf. The Borrower must pay these costs immediately, upon demand, to the Lender.

**DEMOLITIONS AND ALTERATIONS**

1. Undertaking Regarding Demolitions and Alterations. The Borrower will not demolish any building or structure, or part of any building or structure, on the Hypothecated Property without first obtaining the Lender’s written approval. The Borrower also agrees not to make any substantial alterations, additions or improvements to the Hypothecated Property (referred to collectively in this section as “***Alterations***”) without first obtaining the Lender’s written approval of the Borrower’s proposed plans. If the Lender agrees to let the Borrower make Alterations, the following conditions apply:
   1. The Alterations must be completed as quickly as is reasonably possible.
   2. The Alterations must meet all government requirements and zoning and building by-laws and other standards that apply to the Hypothecated Property. If the Lender asks the Borrower to, the Borrower will give the Lender proof that the Alterations meet all government requirements and building standards.
   3. The Borrower will pay all costs associated with the Alterations, and the Borrower will provide the Lender with proof that all amounts that are owed for the Alterations have been paid.
   4. The Borrower must retain all required holdbacks.
   5. The Lender may obtain a discharge of any legal hypothec registered against the Hypothecated Property and may provide financial guarantees or other security to obtain such discharge. If the Lender obtains said discharge, the Borrower must pay immediately to the Lender all of the Lender’s charges, costs and expenses related to obtaining it.

**MATTERS RELATING TO INSURANCE FOR THE HYPOTHECATED PROPERTY**

1. Insurance for the Hypothecated Property. The Borrower undertakes to comply with the following provisions in respect of insurance relating to the Hypothecated Property.
   1. The Borrower must insure and keep insured all buildings, structures, fixtures and improvements on the Hypothecated Property for not less than full replacement value in Canadian dollars. The Borrower must keep this insurance coverage in place at all times until the Indebtedness has been fully paid and the hypothecs created under this Contract discharged. The Borrower’s insurance must include coverage for loss or damage caused by fire with extended perils coverage. At any time, the Lender may require that the Borrower also obtain coverage for additional perils, risks or events. If a steam boiler, pressure vessel, oil or gas burner, coal blower, stoker or sprinkler system or any other comparable equipment is operated on the Hypothecated Property, then the Borrower must also have insurance coverage for loss or damage caused to the equipment, or by the equipment, or by the explosion of the equipment.
   2. All insurance policies must be carried with a company that is satisfactory to the Lender, show the Lender as loss payee, co-insured and beneficiary of the insurance indemnities as its interest appears, contain hypothec clauses approved by the Insurance Bureau of Canada, or by the Lender, confirming that any loss proceeds will be paid first to the Lender, and give the Lender the first right to receive and to have an hypothec on the insurance proceeds.
   3. The Borrower must comply with all of the terms of each insurance policy required by the Lender and all requirements of the insurer of each policy. The Borrower will not by any action or omission invalidate any policy required to be maintained hereunder or materially increase the premiums on any such policy above the normal premium charged by the insurer.
   4. The Borrower must provide the Lender with evidence of insurance that satisfies the requirements set out in this paragraph 72. The Borrower must also immediately inform the Lender of any changes in the Borrower’s insurance, including any change in insurance company or policy, including any change in the amount or perils covered by the Borrower’s insurance and any notice of pending cancellation or cancellation of insurance. At least fifteen (15) days before any insurance policy expires, the Borrower must provide the Lender with evidence that the Borrower has renewed or replaced the policy and paid all premiums.
   5. If requested by the Lender, the Borrower must provide the Lender with certified copies of all insurance policies.
   6. If the Borrower does not arrange for insurance or if the Borrower does not pay the premium for any insurance policy, the Lender may arrange for insurance and pay the premium. However, the Lender is not obligated to do this. Any insurance arranged by the Lender may not cover the full replacement value of the Hypothecated Property. If the Lender pays any insurance premium or other amount of money for insurance on the Borrower’s behalf, the Borrower must repay the Lender immediately. Alternatively, the Lender may charge the Borrower directly an amount the Lender determines is sufficient for protection of the Lender’s interest in the Hypothecated Property. In addition, the Borrower agrees to pay to the Lender an administration fee and any costs the Lender incurs in collecting money for and paying the Borrower’s insurance premiums. The Lender may add these amounts to the Indebtedness.
   7. If any loss or damage occurs, the Borrower must immediately notify the Lender and do everything necessary to enable the Lender to obtain the insurance money payable to the Lender under this Contract. The Borrower must pay all expenses in relation thereto. If the Lender produces a copy of this Contract, that will be sufficient authority for the insurance company to pay the Lender any insurance money that is payable due to a loss. By signing this Contract, the Borrower authorizes and directs the insurance company to do so without the Borrower’s further signature or consent. The Lender has the right to decide how to use the insurance money. For example, the Lender may use part or all of the insurance money to repair or rebuild the Hypothecated Property, reduce any part of the Indebtedness, whether it is due or not, including paying any prepayment charges that are payable, or pay the Borrower.
   8. To ensure that the Lender may so apply such insurance monies in the manner herein contemplated, the Borrower hypothecates in favour of the Lender, all insurance proceeds.

**MATTERS RELATING TO THE PAYMENT OF PROPERTY TAX**

1. Payment of Taxes. The Borrower undertakes to comply with the following provisions in respect of Taxes payable in relation to the Hypothecated Property:
   1. The Borrower will ensure Taxes are always paid on time. Where available, the Borrower will enroll in a local Tax Instalment Payment Program which includes preauthorized debit of tax instalments to the Borrower’s account. The Borrower must then each calendar year, after the last Tax payment has been made, provide to the Lender receipted Tax bills or other satisfactory proof of payment of Taxes. This is the Borrower’s obligation with regard to payment of Taxes on the Hypothecated Property unless the Lender chooses to pay Taxes as set out in parts (b) and (c) of the paragraphs below.
   2. On or before the Interest Adjustment Date, the Lender may withhold from any advance secured by the hypothecs created under this Contract or require the Borrower to pay, out of any advance of this Contract, any amount the Lender feels necessary to pay current or anticipated future Taxes.
   3. The Lender may at any time on notice to the Borrower require that the Borrower pay to the Lender on each regular payment date a tax instalment in an amount based on the estimated annual Taxes (as determined by the Lender) sufficient for the Lender to pay the Taxes for the ensuing year. In the event the Lender requires such tax instalments:
      1. The Borrower will pay the instalment on account of Taxes on each regular payment date for the Adjustable Rate Loan.
      2. If the Taxes on the Hypothecated Property are more than the Lender’s estimate, or if for any other reason the amount the Borrower has paid to the Lender for Taxes is less than the amount the Lender has paid for Taxes on the Hypothecated Property, the Borrower will pay the Lender interest at the Interest Rate on the difference and will immediately pay the Lender the difference, upon demand.
      3. The Borrower will send the Lender all tax bills and other notices or communications related to Taxes as soon as the Borrower receives them. If the Borrower fails to do so, the Borrower must repay the Lender the cost of obtaining these notices.
      4. If the Borrower wants to take advantage of any discount or avoid any penalty or interest in connection with the payment of Taxes, the Borrower must pay the Lender the appropriate amount in addition to the instalments the Lender calculates.
      5. The Lender does not have to hold any money the Borrower sends to the Lender to pay Taxes in trust for the Borrower and the Lender does not have to pay the Borrower interest on the money the Borrower sends the Lender to pay Taxes. The Lender does not have to pay Taxes more than once a year.
      6. If the Borrower does not meet any one or more of the Borrower’s obligations under this Contract, the Lender may apply any money that it has received for Taxes to any part of the Indebtedness.
      7. The Borrower will pay to the Lender an administration fee and any costs the Lender incurs in collecting money for and paying the Taxes, including amounts charged by the taxing authority for providing information about the Taxes, for sending the Lender the tax invoices or for accepting Tax payments from the Lender on the Borrower’s behalf. The Lender may add these amounts to the Borrower’s Tax account or other Indebtedness which will bear interest at the Interest Rate.
   4. In the event that any amount estimated by the Lender to make any Tax payments pursuant to this paragraph 73 in any calendar year exceeds the Taxes actually charged for that calendar year, the remaining amount may be retained by the Lender on account of any pre-estimate of Taxes for the following calendar year.

**MATTERS RELATING TO ENVIRONMENTAL HAZARDS**

1. Hazardous and Illegal Substances. Concerning hazardous and illegal substances, the Borrower certifies and warrants the following:
   1. The Borrower certifies that the Borrower has made reasonable investigations and enquiries and that, to the best of the Borrower’s knowledge, no part of the Hypothecated Property or any land next to the Hypothecated Property is, or has been, or will be, used to manufacture, refine, handle, treat, store, dispose of or in any other way deal with any substances, except as allowed by laws, regulations and orders; *provided* that any growing, manufacturing, refining, handling, treating or storing of marijuana on the Hypothecated Property is strictly prohibited whether permitted by law or otherwise. The Borrower certifies that the Borrower has made reasonable investigations and enquiries and that, to the best of the Borrower’s knowledge, no part of the Hypothecated Property contains, nor has it ever contained, nor will it contain in the future, any underground or aboveground storage tanks, any hazardous, illegal substance or any substance in a quantity or concentration greater than that permitted by law or greater than the concentration specified in provincial laws which apply to the specific permitted use being made of the Hypothecated Property, including without limitation, any quantity or concentration that may negatively alter the value of the Hypothecated Property or negatively affect the marketability of the Hypothecated Property.
   2. The Borrower certifies that if there is an underground or aboveground storage tank on the Hypothecated Property it, and the operation of such a tank, is in full compliance with all laws, regulations, by-laws, orders and other legally binding requirements relating to underground and aboveground storage tanks, the protection of the environment, hazardous materials or public health and safety.
   3. The Borrower certifies that the Borrower has made reasonable investigations and enquiries and that, to the best of the Borrower’s knowledge, the Borrower is not aware of any environmental condition affecting any of the Hypothecated Property which would constitute a material breach of any environmental laws or which would negatively alter the value of the Hypothecated Property.
   4. The Hypothecated Property may not be used to grow, manufacture, refine, handle, treat, store, dispose of or in any other way deal with any hazardous material or illegal substances or marijuana (whether legal or not), as allowed by laws, regulations and orders, unless the Borrower has first notified the Lender in writing that the Borrower intends to do so, and the Borrower has received the Lender’s written approval.
   5. The Lender may require the Borrower to obtain an environmental audit/environmental site assessment, satisfactory to the Lender at its sole discretion, of all or any part of the Hypothecated Property. However, the Lender does not have to do so. If the Lender does request, the Borrower is responsible for all of the costs associated with conducting any environmental site assessment. Any environmental site assessment will not relieve the Borrower from the Borrower’s obligations under this Contract. The Lender can require as many environmental site assessments as it deems necessary.
   6. If hazardous or illegal substances, or any substance in a quantity or concentration greater than that permitted by law or greater than the concentration specified in provincial laws which apply to the specific permitted use being made of the Hypothecated Property, including without limitation, any quantity or concentration that may negatively alter the value of the Hypothecated Property or negatively affect the marketability of the Hypothecated Property, are found on the Hypothecated Property, regardless of the source or cause, the Lender may require the Borrower to immediately carry out all work required to remove such hazardous materials, illegal substances or other substances from the Hypothecated Property and repair the damage to the Hypothecated Property. The plans and proposals for doing the work and repairs must be prepared in consultation with the Lender and must be approved, in writing, by the Lender in advance. When the work is completed, the Borrower must provide the Lender with confirmation in writing that the work is completed. This confirmation must be in a form acceptable to the Lender. The Borrower is responsible for all of the costs associated with this work, including providing evidence that the work has been completed.
   7. If the Borrower fails to meet one or more of the Borrower’s obligations under this paragraph 74, the Lender may do all or any part of the work the Lender feels is necessary. However, the Lender is not obligated to do so. The Borrower must reimburse the Lender for all of the costs associated with this if the Lender does so. If the Borrower fails to do so, these costs will be added to the Indebtedness and bear interest at the Interest Rate.
   8. In all cases, the Borrower will protect and indemnify the Lender against all actions, claims, lawsuits, costs or other demands relating to hazardous substances, illegal substances or any substance in a quantity or concentration greater than that permitted by law or greater than the concentration specified in provincial laws which apply to the specific permitted use being made of the Hypothecated Property, including without limitation, any quantity or concentration that may negatively alter the value of the Hypothecated Property or negatively affect the marketability of the Hypothecated Property which are found on the Hypothecated Property, and any breach of the Borrower’s obligations under this paragraph 74.
2. Property Inspection, Testing and Investigation. The Borrower recognizes and agrees that the Lender has the following rights:
   1. The Lender, or its agents, may enter and inspect the Hypothecated Property and conduct any environmental testing, site assessment, investigation or study that it considers necessary. The Borrower is responsible for the costs of this testing, assessment, investigation or study, including interest at the Interest Rate. The Borrower must pay the Lender these costs, including interest, immediately.
   2. If payments under this Contract is secured by an insurance, the insurer or its agents, may enter and inspect the Hypothecated Property and conduct any environmental testing, site assessment, investigation or study that its consider necessary. The Borrower is responsible for the costs of any testing, assessment, investigation or study, including interest at the Interest Rate. The Borrower must pay the Lender these costs, including interest, immediately, upon demand.
   3. If the Lender or said insurer enforces its rights under this paragraph 75, the Lender, the insurer or its respective agents will not be considered to have taken possession, management or control of the Hypothecated Property.
3. Illegal Activities. The Borrower certifies that no part of the Hypothecated Property is or will be used for any illegal purpose, including as a brothel or a gaming house. The Borrower also certifies that no part of the Hypothecated Property is or will be used for the cultivation, processing or manufacture of marijuana or other hazardous, illegal or controlled substances.

**FEES, COSTS AND EXPENSES**

1. Servicing Fees. The Borrower agrees to pay to the Lender, when due, the Lender’s then current administration and processing fees for all aspects of the servicing and administration of this Contract including, without limitation, a fee or allowance for:
   1. dealing with each stop payment request and arrangements to hold or process any payments other than on its due date by preauthorized debit and with any late or missed payment and for replacement of each cheque or other instrument not honoured when presented for payment, any preauthorized payment which does not clear as scheduled, or any payment in a form other than preauthorized payment;
   2. preparing each assumption, arrears, reinstatement, discharge or other hypothec statement, and each amortization or revised amortization schedule whether provided to the Borrower, to the Borrower’s agents or solicitors or any other interested person;
   3. setting up each loan in the Lender’s loan account systems and periodically for processing, maintaining and upgrading systems, software licensing, document management and data storage and retention and related customer service;
   4. processing each application to obtain the Lender’s consent to approve a rental of the Hypothecated Property or the Lender’s approval or consent for any other matter required by this Contract whether or not approval or consent is provided or the matter is completed;
   5. processing each payment frequency change, each payment date change, a skipped payment (if permitted by the Lender), extension, renewal, conversion, restructuring or other amendment of the Contract, the Agreements, or amounts secured by the hypothecs created under this Contract, whether or not completed;
   6. considering a request for a postponement and dealing with the completion of documents relating to a postponement request;
   7. investigating the status of any insurance, administering insurance cancellations, paying insurance premiums, dealing with insurance claims and otherwise attending to any circumstances resulting from non-compliance with insurance requirements under this Contract;
   8. providing a copy or duplicate of documents from the Lender’s file or an amortization schedule, a payment history, tax account history, audit verification and other services of a clerical nature including retrieval, copying, transmissions and other charges;
   9. investigating the status of Tax payments and administering Tax payments;
   10. administering the account for collection and payment of Taxes;
   11. registering an application for registration of hypothecs or issuing or receiving any notice or information, security status or acknowledgement request and conducting any required searches;
   12. registering electronically or otherwise or executing and delivering any discharge of the hypothecs created under this Contract (notwithstanding that the discharge may have been prepared by the Borrower or other person on behalf of the Borrower);
   13. reinvesting the principal amount of the Loan in the event the Loan is repaid in full prior to the maturity date; or
   14. generally, any matter connected with the administration of this Contract, the Agreements and the Hypothecated Property including inquiring into compliance, dealing with or enforcing any obligation contained in this Contract or Agreements and including, without limitation, with respect to preparation and administration of legal actions and enforcements, Taxes, condominium fees and matters, insurance, repair and construction, environmental matters, leases and other encumbrances and managing or selling the Hypothecated Property.

The Lender may add its fees to the Indebtedness secured by the hypothecs created under this Contract and the Lender will charge the Borrower interest on these fees at the Interest Rate, from the date the fees are incurred. The Lender’s administrative and processing fees shall be the amounts established, disclosed and generally applied by the Lender from time to time and may be ascertained upon inquiry to the Lender. The Lender has the right to change the fees it generally charges borrowers from time to time.

1. Costs. The Borrower agrees to pay to the Lender, upon demand, all amounts the Lender expends and costs the Lender incurs in any manner in connection with this Contract including, without limitation, expenses and legal fees in relation to:
   1. the making of the Loan secured by this Contract and each amendment, extension or renewal thereof including preparation, execution and registration of this Contract and any other security, instrument and documents;
   2. collecting payments under and enforcing and realizing the hypothecs stipulated herein;
   3. defending or otherwise dealing with any action or proceeding in which the Lender by reason of this Contract may be a party or otherwise interested including without limitation any construction legal hypothec or similar matter, any sale, redemption, assessment or other action or proceeding by any other encumbrancer or any certificate of pending litigation or other title matter;
   4. performing or complying with any of the Indebtedness including, without restriction, those relating to insurance, condominium, repair and construction, leases, taxes, prior encumbrances and environmental matters.

All legal costs incurred by the Lender in dealing with compliance with any term and in the enforcement of this Contract and Agreements and/or because of third party proceedings of any kind involving the Hypothecated Property, shall be paid by the Borrower in full (including legal fees for court proceeding on a full indemnity basis or a solicitor and client basis).

1. Interest and Security for Fees and Costs. All the above described fees and costs, allowances and expenses shall be secured by this Contract, shall bear interest at the Interest Rate from the date incurred or calculated by the Lender and shall be payable by the Borrower forthwith on demand.

**MISCELLANEOUS MATTERS**

1. New Home Warranties. If the Hypothecated Property includes a newly or recently constructed house, the Borrower agrees to meet all of the requirements to obtain and maintain the warranty in the new home warranty program applicable in the Province of Québec. The Borrower agrees to provide to the Lender copies of the New Home Warranty Certificate and Certificate of Possession or other applicable certificates. The Borrower hereby hypothecates in favour of the Lender its right to any proceeds it may receive under such warranty and allows the Lender the right to enforce all benefit of such warranty. The Borrower agrees to reimburse the Lender for any costs that the Lender incurs in complying with the warranty program requirements, or enforcing the Borrower’s rights on the Borrower’s behalf if the Borrower fails to do so.
2. Expropriation. If the Borrower’s entire Property is expropriated, the Indebtedness will immediately become due and payable, together with loss of interest, including any prepayment charges. If only a part of the Property is expropriated, the amount the Borrower is awarded for the partial expropriation will be paid to the Lender and the Lender will credit it to the Indebtedness. If, in the Lender’s opinion, the remainder of the Property does not provide adequate security for the Indebtedness, then the Indebtedness or any part of the Indebtedness as the Lender determines, will immediately become due and payable, together with any loss of interest, including any prepayment charges.
3. Spousal Information. The Borrower certifies to the Lender that all information that the Borrower has given the Lender about the Borrower’s marital status and the Hypothecated Property when applying for the Loan are true and accurate under the laws regarding spousal property rights in the Province of Québec. If any change in such status of the qualification of the Hypothecated Property as spousal property under these laws should change, the Borrower agrees to inform the Lender immediately of such changes in writing.
4. Withholding Taxes. The Borrower agrees that the Lender must receive interest payments free and clear of any withholding tax. If the Borrower is or becomes a non-resident of Canada for income tax purposes, the country where the Borrower resides may charge the Borrower withholding tax on the interest portion of the Borrower’s payments to the Lender. The Borrower is responsible for paying any withholding tax and providing to the Lender receipts issued by the foreign tax authority as proof that the Borrower has paid withholding tax. If the Borrower does not pay the withholding tax, when requested, and the foreign tax authority makes the Lender pay it, the Borrower promises to pay the withholding tax amount to the Lender, upon demand. The amount will be added to the Indebtedness and bear interest at the Interest Rate until paid. The Lender has the right, but not the obligation, to collect and remit the withholding tax on the Borrower’s behalf. If the Lender chooses to do this, the Lender will remit the withholding tax to the foreign tax authority from the interest it collects.
5. No Obligation to Make Advances under the Contract. The Lender may, for any reason, decide not to advance the Borrower all or any part of the Loan, notwithstanding the Borrower may be relying on the Loan, even if the Borrower has signed the Contract, the hypothecs have been registered or the Lender has already disbursed part of the Loan. In this case, the Borrower will pay the Lender, immediately upon demand, all of the Lender’s costs and expenses including legal fees related to investigating title to the Hypothecated Property and for registering the hypothecs created under this Contract.
6. Releasing the Hypothecated Property from the Hypothecs. The Borrower agrees that the Lender may in its discretion at any time release any part or parts of the Hypothecated Property or any other security or any Surety for the whole or any part of the Indebtedness either with or without any sufficient consideration, without responsibility or liability to the Borrower and without releasing any other part of the Hypothecated Property or any person from this Contract or from any of the covenants and without being accountable to the Borrower for the value of such released Hypothecated Property, securities or surety, or for any money except that actually received by the Lender.
7. Certain Actions the Lender can Take. The Borrower acknowledges and agrees that the Lender has the following rights:
   1. The Lender, if the Lender deems same advisable, may pay off any encumbrances, priorities, claims or hypothecs which have priority over the hypothecs created under this Contract.
   2. If the Borrower is a tenant or a lessee of the Property, the Lender can cure any defaults existing under the Borrower’s lease and the Borrower must immediately reimburse the Lender for all payments and expenses that the Lender incurs in so doing. If the Borrower refuses or neglects to renew the Borrower’s lease when the Borrower has the right to do so, the Lender can do so. Every renewal will be subject to this Contract.
   3. If the Borrower does not meet one or more of the Borrower’s obligations under this Contract, the Lender can, but is not obliged to, perform those obligations. In such instance, the Borrower must immediately reimburse the Lender for all payments which the Lender makes and costs which the Lender incurs in taking these steps.
   4. Any payments the Lender makes under this Contract will be added to the Loan. The Lender will charge the Borrower interest on these payments from the date the Lender pays them at the Interest Rate.
   5. If the Lender has not received a solicitor’s final report and opinion on title within sixty (60) days of the final advance of funds under this Contract, the Lender is entitled to retain another solicitor of its choice to provide a final report and opinion on title. The Borrower will be responsible for all costs associated with so doing.
8. Delay, Waiver and Release of the Hypothecated Property. The Lender may delay in enforcing any of its rights under this Contract or the Indebtedness without losing or impairing those rights. The Lender can waive breach of the Indebtedness or under any related security or agreement without losing its rights in respect of any other breach of the Indebtedness.
9. Hypothecs not a Substitute for any other Security. The Borrower agrees that the hypothecs created under this Contract shall not create any merger, rebate or discharge of any debt owing to the Lender or of any bond, note, instrument or other security now or subsequently held by the Lender, whether from the Borrower or from any other party or parties and the hypothecs created under this Contract shall not in any way affect any security which may now or subsequently be held by the Lender for the whole or any part of the Indebtedness and other amounts from time to time secured by the hypothecs created under this Contract or the liability of any other person upon any such bond, note, instrument or other security or contract or any renewal or renewals of the same held by the Lender for or on account of the Indebtedness and other amounts from time to time secured by the hypothecs created under this Contract or any portion thereof, nor shall the remedies of the Lender be affected in any manner.
10. Securitization. The Lender may, at its option, and without restriction, consent or notice to the Borrower (which includes, for certainty, any Surety or any spouse signing the Contract), sell, assign, syndicate, securitize or encumber the Contract and any hypothecs created thereunder to one or more third party(ies), including a hypothecary insurer without notice to the Borrower. If the Lender does so, the Borrower agrees that the hypothecs created under the Contract shall continue to secure all amounts owing under the Contract. Once sold or assigned, the Contract and the hypothecs created thereunder may be repurchased by the Lender, whether or not it is in default.
11. Privacy. In connection with the processing, approving, funding, servicing and administering, or any insurance, sale, securitization, assignment or financing of all or any part of the indebtedness, or any interest therein, the Lender, a hypothecary insurer or any other person having an interest or proposing to acquire any interest in all or any part of the indebtedness and/or in the Contract or hypothecs created thereunder from time to time (including their respective agents and advisors, agents, lawyers, accountants, consultants, appraisers, credit verification sources, credit rating agencies and any party retained to service the Contract), part of the indebtedness including any loan ("**information access persons**"), may, as it may determines in its sole discretion, subject always to and in accordance with privacy laws collect, use, release, disclose, assign and store information and materials (including confidential personal information) provided by the Borrower, any Surety, the Borrower’s spouse, or obtained by or on behalf of, the relevant information access person, relating to the indebtedness, the Borrower, any Surety, or the Hypothecated Property, without further notice to the Borrower, the Borrower’s spouse or any Surety.
12. Exclusion of Statutory Covenants. In the event that there is any inconsistency or conflict between the provisions contained in this Contract and the covenants implied or incorporated into the *Civil Code of Québec*, the provisions of this Contract shall have priority over and shall override those of the *Civil Code of Québec* to the extent of the inconsistency or conflict and provided such provision is not of public order under the *Civil Code of Québec*.
13. *National Housing Act*. If this Contract is an insured loan with CMHC as the hypothecary insurer, it is made according to the *National Housing Act*.
14. Judgments. If the Lender obtains a court judgment against the Borrower for the Borrower's failure to pay all or any part of the Indebtedness or to perform any of the Indebtedness, the judgment will not result in a merger of any of the Indebtedness with the judgment or take away any of the Lender's other rights to enforce this Contract and the Indebtedness. The Lender will continue to be entitled to receive interest on the Loan, and interest on the other Indebtedness at the applicable interest rate, calculated and payable in the agreed way, and the judgment may so provide.
15. Interpretation, Headings and Governing Law. The headings do not form part of this document and have been inserted for convenience of reference only. This Contract shall be interpreted, enforced and governed by the laws of the Province of Québec. If any provision of this Contract shall be prohibited by or invalid under applicable law, such provision shall not invalidate the remaining provisions of this Contract. Nothing contained in this Contract shall require the Borrower to pay or for the Lender to accept interest in an amount greater than that allowed by applicable law.
16. Restrictions on Assignment. The rights of the Borrower hereunder are purely personal and may therefore not be assigned or transferred, nor can the Borrower assign or transfer any of its obligations, any such assignment being null and void insofar as the Lender is concerned.
17. Indivisible Obligations. The obligations of the Borrower are indivisible. Each person designated as the Borrower, the Borrower’s successor and each of their heirs are obliged and may be compelled by the Lender to perform the obligations of the Borrower in their entirety.
18. Joint Signatures. When more than one person is designated as the Borrower under this Contract or when one or several persons have become sureties or otherwise become liable for the obligations of the Borrower, their obligations towards the Lender are solidary.
19. Election of Domicile. Any service, notice or demand must be made or given to or served to the Borrower at his residence or domicile. However, if the Lender cannot find the Borrower at his residence or domicile, the Borrower elects domicile for the purposes of the present Contract at the office of the clerk of the Superior Court in the district where the Hypothecated Property is located, and such service, notice or demand may be made, given to or served to the Borrower there.
20. Further Assurances. The Borrower will execute and deliver any further agreements and documents and provide any further assurances as may be reasonably required by the Lender to give effect to this Contract.

**SURETYSHIP**

1. Suretyship. Each person signing or joining in this Contract as a Surety agrees in consideration of the Lender making the Loan to the Borrower, as follows:
   * + 1. The Surety, with the Borrower, as principal debtor and not as surety will duly pay or cause to be paid all Indebtedness on the days and times and in the manner provided for payment of the same;
       2. The Surety unconditionally guarantees full performance and discharge of all the Indebtedness at the times and in the manner provided in this Contract;
       3. The Surety indemnifies and saves the Lender harmless from and against all losses, damages, costs and expenses which the Lender may sustain, or incur or be or become liable for by reason of:
          1. the failure for any reason whatsoever by the Borrower to pay the Indebtedness or to do and perform any other act, matter or thing required by the provisions of this Contract; or
          2. any act, action or proceeding, of or by the Lender, for, or in connection with, the recovery of the Indebtedness by the Borrower, or enforcing the performance by the Borrower or any other person liable under this Contract of any act, matter or thing required by the provision of this Contract;
       4. The Lender shall not be obliged to proceed against the Borrower or any other person liable under this Contract or to enforce or exhaust any security before proceeding to enforce the obligations of the Surety set out in this paragraph and that enforcement of such obligations may take place before, after or contemporaneously with enforcement of any of the Indebtedness or the enforcement of any security for any such Indebtedness;
       5. The Lender may, without notice to and the consent or approval of the Surety, grant extensions of time for payment, make renewals, increase, vary and amend the Interest Rate, the interest rate payable under the Credit Card Account, if any, the Loan and other terms of this Contract and the Indebtedness, release the whole or any part of the Hypothecated Property or other security from this Contract, or otherwise deal with the Borrower, any of the Indebtedness or the Hypothecated Property or other security as the Lender sees fit without releasing or lessening the liability of the Surety;
       6. The Surety agrees to be bound by each such renewal, variation and amendment of any terms of this Contract the Lender makes with the Borrower and each reference to this Contract in this Surety paragraph shall mean the Contract as so renewed and amended from time to time, regardless of whether made with or without the knowledge, consent or approval of the Surety;
       7. No delay or carelessness or neglect by the Lender in asserting any of its rights, nor the loss of any right by operation of law, nor the loss or destruction of any security, nor the lack of validity or enforceability of all or any part of this Contract or any other security held for or any document evidencing any part of the Indebtedness will in any way release or lessen the liability of the Surety;
       8. The Surety has read this Contract and is fully aware of and agrees with its terms and in particular, the terms of this Suretyship;
       9. Where there is more than one Surety, each Surety is solidarily responsible under this guarantee with the other Sureties and the Borrower;
       10. The Lender may serve notice on the Surety and any notice to the Surety shall be deemed received in the same manner as provided for notice to the Borrower in this Contract;
       11. The Surety renounces the benefit of division and the benefit of discussion;
       12. The Surety further acknowledges and agrees with the Lender that the Surety’s obligations are not a guaranty attached to specific duties of the Surety towards the Borrower, but is given in consideration of the credit and ability of the Surety to fulfil or cause to be fulfilled the Indebtedness, and as such is an important consideration, without which the Lender would not have entered into this Contract.

### **EXPLANATIONS FROM THE NOTARY**

1. The Lender and the Borrower, as well as the Surety and any other party to this Contract declare having received from their legal counsel appropriate and sufficient explanations of the nature and extent of the terms and conditions of this Contract and of the obligations of the parties deriving therefrom.

**DECLARATION OF MATRIMONIAL STATUS**

1. ⚫

**INTERVENTION OF SPOUSE**

1. ⚫, spouse of the Borrower, domiciled and residing at ⚫, intervenes in this Contract and declares:
   1. that he/she has taken cognizance of this Contract and consents thereto;
   2. that the declaration of matrimonial status made by the Borrower is accurate;
   3. that, even if a declaration of family residence has previously been or will subsequently be registered against the Property, his/her rights are subordinated to those of the Lender and the Lender may exercise its rights and recourses, free of all rights of the intervening spouse; and
   4. that if a right of use or ownership in the Hypothecated Property is granted in his/her favour, he/she will be solidarily liable for all of the Indebtedness, without the benefits of division or discussion.

### **LANGUAGE**

1. The Borrower and the Surety have requested that this Contract be drawn up in English. L’Emprunteur et la Caution ont demandé que le présent contrat soit rédigé en anglais.

**[PRÊT À TAUX VARIABLE - LDCVD]**

**CONTRAT DE PRÊT ET D’HYPOTHÈQUES**

* 1. LE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DEUX MILLE ● (201●).
  2. DEVANT ●, notaire soussigné(e) exerçant dans la ville de ●, province de Québec.
  3. **INTERVIENNENT :**
  4. **SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA**, société de fiducie constituée en vertu des lois de la province d’Ontario, ayant son bureau enregistré au 100 University Avenue, 12e étage, Toronto (Ontario), M5J 2Y1, représentée par ●, son ●, dûment autorisé en vertu d’une résolution du conseil d’administration de ladite société dûment adoptée le ● deux mille ●, dont une copie certifiée est jointe aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en même temps que le(la) notaire soussigné(e) et en présence de celui‑ci, et ayant un avis d’adresse inscrit au registre foncier sous le numéro ● et au registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro●;

le « ***prêteur*** »,

d’une part

**ET :**

**[EMPRUNTEUR];**

l’« ***emprunteur*** »,

d’autre part

* 1. **LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

1. pRÊT
2. PRÊT À TAUX VARIABLE

## Le prêteur s’engage à prêter à l’emprunteur un prêt à terme à taux d’intérêt variable (le « ***prêt à taux variable*** » ou le « ***prêt*** ») au montant de ● dollars (●$) (le « ***capital*** ») pendant une durée de ● (●) années (la « ***durée*** ») commençant le ● (la « ***date de rajustement des intérêts*** ») et se terminant le ● (la « ***date d’exigibilité du solde*** »).

## Le prêt à taux variable porte intérêt au taux préférentiel, plus ou moins ● pour cent (●%) par année (le « ***taux d’intérêt*** »), calculé quotidiennement et non à l’avance en fonction d'une année de 365 jours (ou 366 jours en cas d'année bissextile), sauf disposition contraire dans une lettre d'engagement, une divulgation du coût d'emprunt ou toute autre convention de prêt à conclure de temps à autre entre l'emprunteur et le prêteur. Aux fins de la *Loi sur l'intérêt* (Canada) en cas d'année bissextile, le taux d'intérêt annuel correspondant à l'intérêt calculé selon une année de 365 jours est égal au taux d'intérêt ainsi calculé, multiplié par 366 et divisé par 365. Les intérêts courent à compter de la date de chaque avance jusqu’au remboursement intégral du prêt à taux variable. Les intérêts impayés lorsqu’ils sont échus portent intérêt au même taux. Les intérêts sont payables avant et après la date d'échéance du solde, avant et après le défaut de paiement, et avant et après tout jugement du tribunal que le prêteur obtient contre l'emprunteur.

## Chaque fois qu'il y a un changement du taux préférentiel, le taux d'intérêt est automatiquement rajusté (chaque date à laquelle un rajustement est effectué est désignée dans les présentes comme une « **date de rajustement** »). À chaque date de rajustement, le taux d'intérêt du jour sera rajusté et fixé au taux préférentiel alors en vigueur, augmenté ou diminué des points de pourcentage, le cas échéant, mentionnés au paragraphe 2 ci-dessus. Dans un délai raisonnable après chaque date de rajustement, le prêteur enverra à l'emprunteur, à l'adresse postale de l'emprunteur selon les dossiers du prêteur, un avis du taux d'intérêt modifié et de sa date d'entrée en vigueur. Le taux d'intérêt et le montant du paiement varieront conformément au présent paragraphe 3 même si le prêteur n'envoie pas l'avis susmentionné à l'emprunteur ou si l'emprunteur ne le reçoit pas.

## Le taux préférentiel est le taux d’intérêt que le prêteur établit de temps à autre comme étant son taux d’intérêt de référence pour établir les taux d’intérêt qu’il exigera à tout moment pour les prêts à taux variable consentis à ses clients au Canada.

## L’emprunteur peut toujours trouver le taux préférentiel alors en vigueur et le taux d’intérêt courant sur le prêt à taux variable en communiquant avec le prêteur. Si le taux d’intérêt doit être attesté, l’emprunteur reconnaît que toute attestation écrite que lui envoie le prêteur pour lui transmettre le taux préférentiel et le taux d’intérêt alors en vigueur sera considérée comme une preuve concluante du taux d’intérêt en vigueur à ce moment.

1. Questions relatives au paiement

## Obligation de payer sans dédommagement ou retard. L’emprunteur convient de payer tous les montants payables conformément au présent contrat (tel que ce contrat peut être amendé, modifié ou renouvelé de temps à autre collectivement, le « ***contrat*** ») sans demander une diminution ou un dédommagement, ni présenter de demande reconventionnelle. Toute réclamation que l’emprunteur peut présenter contre le prêteur, soit initialement, soit en demandant une diminution ou un dédommagement ou en présentant une demande reconventionnelle, ne saurait diminuer ni différer les obligations de l’emprunteur d’effectuer les paiements tel qu’il est prévu dans le présent contrat, retarder l’exercice de tout recours, ni constituer un moyen de défense relativement à toute réclamation présentée par le prêteur contre l’emprunteur aux termes du présent contrat. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l’emprunteur reconnaît que le texte précédent s’applique à toute réclamation ou question de quelque nature que ce soit concernant les assurances, notamment l’assurance‑vie, contractées à l’égard du contrat.

## Affectation des paiements. Si le prêt est en règle, le prêteur affectera le montant qu’il recevra de l’emprunteur à chaque date de paiement régulier dans l’ordre suivant :

### le paiement des primes d’assurance‑vie concernant les obligations de l’emprunteur aux termes du présent contrat ou d’autres produits ou services facultatifs que l’emprunteur choisit (le cas échéant);

### le maintien en règle de tout compte lié au présent contrat dans lequel le prêteur détient des fonds aux fins de paiement à des tiers ou duquel des montants sont débités, y compris des comptes pour les taxes (le cas échéant);

### le paiement des frais de recouvrement et des frais d’administration et de traitement applicables;

### le paiement des intérêts courus pour la période de paiement; et

### la réduction du capital.

* 1. Cependant, si l’emprunteur est en défaut quant à l’une de ses obligations aux termes du présent contrat ou de toute autre convention, le cas échéant, le prêteur pourra affecter tout paiement ou toute autre somme qu’il reçoit sur la tranche de la dette qu’il choisit et dans l’ordre de son choix. Le terme « ***convention(s)*** », lorsqu’il est utilisé dans le présent contrat, désigne tous les contrats, ententes, billets à ordre, lettres de change, avis ou autres documents attestant, régissant ou concernant la dette, le présent contrat et tous les suppléments, modifications, renouvellements, substitutions et remplacements s’y rapportant.

## Intérêts composés. Si l’emprunteur n’effectue pas un paiement régulier tel que l’exige le présent contrat ou toute autre convention, le prêteur exigera des intérêts (appelés les « ***intérêts composés*** ») sur tous les montants en souffrance (y compris les intérêts impayés). Les intérêts composés doivent être payés à la fois avant et après la date d’exigibilité du solde ou la date d’échéance, avant et après un défaut et avant et après tout jugement d’un tribunal que le prêteur obtient contre l’emprunteur. Si le prêteur le demande, l’emprunteur devra immédiatement payer les intérêts composés au prêteur. Les intérêts composés sont calculés au taux d’intérêt.

## Dette. Aux fins du présent contrat, la « ***dette*** » désigne le prêt et l’ensemble des autres dettes et obligations, actuelles et futures, absolues et éventuelles, échues ou non, que l'emprunteur doit en tout temps au prêteur ou à toute société ou entité faisant partie du groupe du prêteur ou lui étant liée, peu importe la façon dont elles ont été créées et qu’elles aient été engagées par l’emprunteur seul ou avec une ou plusieurs autres personnes et que ce soit à titre de commettant, de garant ou de caution. La dette inclut également les frais, dépenses et autres montants dus au prêteur à l’occasion conformément au présent contrat, que le prêteur peut exiger ou qu’il peut engager relativement aux biens hypothéqués (au sens donné ci‑après), comme les impôts (au sens donné ci‑après), les primes d’assurance, les frais de copropriété ou les services publics. Les autres montants peuvent inclure les frais d’administration et de traitement du prêteur et les frais d’exécution des droits de celui‑ci, de même que le remboursement des charges ou hypothèques de rang prioritaire grevant les biens hypothéqués. La dette inclut également, sans restriction, l’ensemble des intérêts et des intérêts composés accumulés sur tous les montants précités.

## Promesse de payer. L’emprunteur s’engage à payer au prêteur le capital aux termes du prêt à taux variable, les intérêts et l’ensemble des frais et coûts de la manière suivante :

### les intérêts sur le capital au taux d’intérêt à compter de la date de chaque avance jusqu’à la date de rajustement des intérêts seront exigibles et payés d’avance à la date de chaque avance;

### à compter de la date de rajustement des intérêts, le capital et les intérêts sur le capital, au taux d’intérêt, calculés à compter de la date de rajustement des intérêts, seront exigibles et payés en versements d’un montant de ●$ chacun (le « ***montant du paiement régulier*** ») le même jour de chaque mois à compter du ● (la « ***première date de paiement*** »), le premier de ces paiements devant être acquitté à la première date de paiement et le dernier, à la date d’exigibilité du solde;

### les coûts, les frais et les autres obligations qui ne constituent pas le capital ou les intérêts sur le capital seront payables sur demande, avec les intérêts sur ceux‑ci au taux d’intérêt; et

### le solde du capital alors en cours et toute autre dette, ainsi que les intérêts sur ceux‑ci au taux d’intérêt, seront payés à la date d’exigibilité du solde.

## Montant du paiement régulier

### La somme correspondant à chaque montant du paiement régulier, qui inclut le capital et les intérêts, est fondée sur le taux d’intérêt;

### le montant du paiement régulier changera avec chaque rajustement du taux d’intérêt en un montant suffisant pour acquitter tous les intérêts qui s’accumuleront jusqu’à la date de paiement suivante, plus le montant du capital dont le prêteur juge le paiement nécessaire au maintien de l’autorisation du prêt à taux variable, rajusté pour tout paiement par anticipation que l’emprunteur a effectué, le cas échéant. Ce montant sera le nouveau montant du paiement régulier, à compter de la deuxième date de paiement suivant un rajustement du taux d'intérêt, jusqu'à ce que le montant du paiement soit de nouveau modifié à la suite d'un rajustement du taux d'intérêt.

### Si une lettre d'engagement ou une convention de prêt conclue de temps à autre entre l'emprunteur et le prêteur prévoit d'autres modalités de paiement, comme des paiements d'intérêts seulement, l'emprunteur doit effectuer les paiements conformément aux modalités de cette lettre d'engagement ou de cette convention de prêt.

## Mode de paiement. L’emprunteur s’engage à maintenir un compte bancaire auprès d’une banque, d’une société de fiducie ou d’une coopérative de crédit au Canada et à fournir une autorisation d’une forme convenant au prêteur pour lui permettre de débiter automatiquement chaque paiement régulier et tous autres paiements dus au prêteur à l’échéance. L’emprunteur verra à ce que le compte contienne toujours des fonds suffisants pour le règlement de chacun de ces paiements. Si l’emprunteur ne maintient pas des fonds suffisants dans le compte, annule l’autorisation de débiter les paiements ou ferme le compte, le prêteur pourra déclarer l’emprunteur en défaut aux termes du présent contrat.

1. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU CONTRAT

## Privilèges de paiement anticipé. Le prêt est à durée indéterminée et peut être remboursé en totalité **ou partiellement** à n'importe quelle date de paiement régulière sans frais de paiement anticipé.

* 1. Après que chaque paiement anticipé partiel est effectué, l’emprunteur doit continuer d’effectuer les paiements réguliers.
  2. Chaque paiement anticipé partiel effectué par l’emprunteur est affecté au remboursement de l’encours du capital et ne peut être remboursé.

1. paiement de la dette à la date d’exigibilité du solde ou à la date d’échéance

## L’emprunteur s’engage à payer tout solde impayé du prêt à taux variable à la date d’exigibilité du solde ou à la date d’échéance paraissant sur la convention régissant alors le prêt à taux variable et pour toute autre tranche de la dette, à la date d’exigibilité du solde ou à la date d’échéance indiquée dans la convention portant sur cette tranche de la dette ou dans toute entente modifiant la convention.

## Pour plus de certitude et malgré toute autre modalité de la présente charge, toutes les dettes, responsabilités et obligations garanties par celle-ci sont payables sur demande et la présente charge peut être exercée sur présentation d'une telle demande.

1. obligations garanties et quittance

## Obligations garanties. Les hypothèques créées aux termes du présent contrat garantissent la dette. Les hypothèques ne seront pas purgées ni acquittées par un paiement intermédiaire de la totalité ou d’une partie de la dette, mais demeureront une garantie continue du paiement de toute dette différente et additionnelle que l’emprunteur peut contracter. Les hypothèques créées aux termes du présent contrat ne seront pas purgées ou réduites par un changement du montant du prêt, de la nature ou de la forme d’une dette ou du renouvellement, de la prolongation, de la modification ou du remplacement d’une convention. Les hypothèques ne cesseront pas leur effet et ne seront pas éteintes, sauf tel que le prévoit le paragraphe 24 aux termes des présentes.

## Quittance. Après le remboursement intégral de toute la dette, le prêteur signera une quittance. L’emprunteur donnera au prêteur un délai raisonnable après le paiement pour préparer et délivrer la quittance. L’emprunteur paiera au prêteur ses frais d’administration et de traitement habituels pour la préparation, l’examen et la signature de ces documents, ainsi que de tous les autres frais, notamment juridiques, s’il y a lieu. L’emprunteur paiera ces frais, peu importe si la quittance est préparée par les conseillers juridiques de l’emprunteur, ceux du prêteur ou par le prêteur lui‑même. Si l’inscription électronique est disponible pour les biens hypothéqués, le prêteur peut inscrire la quittance et fournir à l’emprunteur ou au conseiller juridique de celui‑ci (selon le cas) la confirmation de l’inscription.

1. Questions concernant le renouvellement et les modifications

## Modifications apportées au présent contrat. Le prêteur peut, à son gré et sur entente écrite avec l’emprunteur, changer une partie du présent contrat et des autres conventions. Un tel changement pourrait porter sur l’examen ou la modification du prêt à taux variable ou des autres modalités du présent contrat.

## Renouvellement du présent contrat pour le prêt à taux variable. L’emprunteur reconnaît que le présent contrat garantit, entre autres choses, un prêt à durée fixe. L’emprunteur reconnaît que le présent contrat peut être renouvelé automatiquement de temps à autre de la manière suivante :

Avant la date d’exigibilité du solde du contrat, à chaque renouvellement de la durée, le prêteur peut, sans y être tenu, envoyer à l’emprunteur un avis offrant le renouvellement du solde impayé du prêt à certains taux et à certaines conditions. À moins que l’emprunteur ne paie le solde impayé au titre du contrat, n’accepte les modalités de renouvellement offertes par le prêteur (le cas échéant) ou ne prenne d’autres arrangements par écrit avec le prêteur en vue de reporter la date d’exigibilité du solde ou la date d’échéance de toute durée de renouvellement ou durée prolongée du présent contrat, l’emprunteur sera réputé avoir accepté un renouvellement au taux indiqué pour le renouvellement automatique dans l’avis de renouvellement transmis par le prêteur à l’emprunteur, dans lequel seront indiqués les taux d’intérêt en vigueur alors pratiqués par le prêteur à l’égard d’un prêt à taux variable assorti d’une durée équivalente ou inférieure à celle du prêt échu. Les frais de renouvellement impayés à cette date d’exigibilité du solde seront ajoutés au prêt et porteront intérêt au taux de renouvellement.

L’emprunteur n’a pas le droit de renouveler le prêt à taux variable. Le renouvellement du prêt à taux variable est à la seule discrétion du prêteur.

## Priorité du renouvellement. Aucun renouvellement ni atermoiement accordé par le prêteur ne saurait toucher ni compromettre de quelque manière que ce soit les droits du prêteur contre l’emprunteur, la caution ou toute autre personne. Le contrat constituera une garantie des paiements et des autres obligations faisant l’objet d’une prolongation ou d’une modification dans la convention de renouvellement et sera réputé porter la date du premier jour de chaque durée de renouvellement. Il ne sera pas nécessaire d’inscrire un avis d’un tel renouvellement ni d’obtenir un consentement ou une reconnaissance afin de conserver le rang de priorité du présent contrat ainsi modifié par rapport à toute charge naissant, ou à tout acte inscrit, après le présent contrat.

1. Engagements et garanties concernant le titre, l’usage et la vente

## Garantie et engagements relatifs au titre. L’emprunteur garantit et reconnaît ce qui suit :

### Titre valable. L’emprunteur a le titre valable et marchand des biens hypothéqués, sous réserve seulement de toute hypothèque de rang prioritaire déjà inscrite, tel que convenu par écrit par le prêteur.

### Protection du titre. L’emprunteur protégera son titre relatif aux biens hypothéqués, ainsi que la validité et la priorité du présent contrat, garantira, et garantira et défendra à jamais ce titre pour le compte du prêteur contre les réclamations présentées par quiconque et s’abstiendra de nuire de quelque façon à l’intérêt du prêteur dans les biens hypothéqués;

### Autorité de conclure un contrat. L’emprunteur a le droit de grever les biens hypothéqués en garantie en faveur du prêteur;

### Aucune charge. Aucune charge ou limitation n’affecte le titre relatif aux biens hypothéqués (comme une hypothèque légale, une hypothèque ou des priorités), sauf celles que le prêteur a acceptées dans l’engagement ou tout autre document écrit et à l’exception des règlements en matière de construction et de zonage que l’emprunteur a respectés.

## Accessoires fixes, ajouts, etc. L’emprunteur reconnaît que les biens hypothéqués comprennent l’ensemble des immeubles, structures et améliorations qui se trouvent actuellement sur le terrain ou y seront ajoutés ultérieurement, ainsi que toute chose rattachée maintenant ou ultérieurement au terrain, à un immeuble ou à une structure sur le terrain. Sont également inclus les ajouts, améliorations, modifications ou rénovations apportés à tout immeuble ou structure ou au terrain.

## Absence d’hypothèque sans consentement. L’emprunteur s’abstiendra de créer ou de permettre qu’existe une autre hypothèque sur une partie des biens hypothéqués et n’utilisera pas les biens hypothéqués en garantie d’une autre dette, sans l’approbation préalable écrite du prêteur.

## Immeuble occupé par le propriétaire. Lorsque le contrat a été approuvé par le prêteur en fonction de l’occupation, par le propriétaire, de la totalité ou d’une partie des biens hypothéqués, les biens hypothéqués ou la partie visée de ceux‑ci seront occupés par l’emprunteur et sa famille à titre de résidence principale pour la durée et chaque durée de renouvellement du contrat. Dans un tel cas, l’emprunteur s’engage à ne pas louer ou concéder en crédit‑bail une partie des biens hypothéqués, ni à conclure une convention de location, non plus qu’à renouveler quelque bail (sauf si le renouvellement est prévu dans un bail que le prêteur a déjà approuvé), sans d’abord obtenir l’approbation préalable écrite du prêteur. Le prêteur n’a aucune obligation d’approuver une demande de location, de location à bail ou de conclusion d’une convention de location par l’emprunteur pour une partie des biens hypothéqués, ni d’approuver le renouvellement d’un bail de ces biens hypothéqués.

## Immeuble locatif et hypothèque grevant les loyers.

* 1. Lorsque le contrat a été approuvé par le prêteur sur le fondement d’un bien qui sera affecté à des activités d’investissement ou de location :

### L’emprunteur doit obtenir le consentement du prêteur à toute location de la totalité ou d’une partie des biens hypothéqués ou à tout renouvellement de celle-ci.

### À la demande du prêteur :

#### l’emprunteur obtiendra et remettra au prêteur des certificats irréfragables ou un document équivalent de la part des locataires (c’est‑à‑dire des déclarations écrites des locataires attestant, notamment, les modalités du bail et les promesses qui leur auront été faites au sujet de ce bail);

#### l’emprunteur signera et remettra tout document ou toute entente supplémentaire et les autres engagements de parfaire que le prêteur peut raisonnablement exiger pour donner effet au présent paragraphe 32; et

#### l’emprunteur paiera tous les frais du prêteur reliés aux hypothèques sur les loyers et la sûreté additionnelle, y compris les honoraires juridiques et les coûts d’inscription.

### Si l’emprunteur ne respecte pas une ou plusieurs des obligations prévues au présent paragraphe 32 ou encore si une ou plusieurs des attestations données par l’emprunteur au prêteur concernant le crédit‑bail ou la location d’une partie de l’immeuble ne sont pas véridiques, le prêteur pourra alors demander à l’emprunteur de payer immédiatement le montant intégral de la dette. Dans de telles circonstances, le prêteur pourra payer aux locataires tout montant nécessaire pour obtenir leur collaboration pour la visite et la vente des biens hypothéqués, ainsi que pour obtenir la possession des biens hypothéqués auprès des locataires. Ces paiements constitueront des coûts d’exécution de la sûreté du prêteur, seront ajoutés à la dette et porteront intérêt au taux d’intérêt. L’emprunteur nommera également le prêteur en tant que mandataire et représentant pour faire valoir les modalités de tout bail ou de toute entente que l’emprunteur conclut, de même que pour annuler ou résilier tout bail ou toute convention.

### Le prêteur ne sera pas tenu de percevoir les loyers ou les revenus des biens hypothéqués, ni de respecter quelque partie d’un bail ou d’une entente portant sur les biens hypothéqués. De plus, aucune démarche faite par le prêteur aux termes du présent paragraphe 32 ne sera considérée comme la prise de possession des biens hypothéqués par celui‑ci.

### L’emprunteur accepte que, s’il ne respecte pas une ou plusieurs des obligations aux termes du présent contrat et loue ou sous‑loue une partie des biens hypothéqués sans l’approbation écrite du prêteur, l’emprunteur sera considéré avoir pris cette mesure pour décourager le prêteur de prendre possession des biens hypothéqués et(ou) sera considéré avoir agi ainsi de façon à nuire à la valeur de l’intérêt du prêteur dans les biens hypothéqués.

## Respect des lois sur la construction et des autres lois. L’usage des biens hypothéqués par l’emprunteur respecte l’ensemble des règlements en matière de construction et de zonage et l’emprunteur continuera de respecter ces règlements et, si un usage non réglementaire existe légalement, l’emprunteur poursuivra tout usage non réglementaire qui est légal, sauf si le prêteur en convient autrement par écrit. L’emprunteur respectera également toutes les autres lois dans le cadre de son usage et de son occupation des biens hypothéqués et s’abstiendra d’utiliser les biens hypothéqués à des fins illégales, illégitimes ou immorales ou de permettre que ces biens hypothéqués soient utilisés de cette manière.

## Aucune créance ni hypothèque de rang supérieur. L’emprunteur ne saurait créer ni permettre qu’existe une autre créance, hypothèque (autre qu’une hypothèque légale non inscrite concernant un compte qui n’est pas encore exigible et se rapporte à des travaux effectués ou à des frais de main‑d’œuvre engagés pour exécuter une amélioration approuvée par le prêteur), charge (autre que les impôts et les frais reliés aux services publics qui ne sont pas encore exigibles) ou encore toute autre charge grevant les biens hypothéqués, qui donne lieu, ou est susceptible de donner lieu, de quelque manière que ce soit, à la revendication d’une priorité de rang sur les hypothèques créées aux termes du présent contrat.

## Paiement des impôts et des autres charges. L’emprunteur paiera tous les impôts prélevés sur les biens hypothéqués en conformité avec le paragraphe 73. Dans le présent contrat, le terme « ***impôts*** » s’entend de l’ensemble des impôts, droits et cotisations de quelque nature que ce soit, y compris les impôts fonciers, les droits et cotisations d’amélioration locale, les taxes scolaires, les frais d’aménagement, les services publics, ainsi que les intérêts et les pénalités s’appliquant aux biens hypothéqués ou étant payables à leur égard. Les impôts peuvent également inclure les pénalités ou les coûts associés à un nettoyage après un incendie, une explosion ou une autre destruction ou d’autres dommages. L’emprunteur paiera également à l’échéance tous les comptes relatifs aux services publics fournis à l’égard des biens hypothéqués, ainsi que l’ensemble des charges, des hypothèques, des priorités et des autres charges à l’égard des biens hypothéqués, et respectera les autres obligations qui lui incombent aux termes de ceux‑ci.

## Aucune vente sans consentement. L’emprunteur ne saurait vendre, transférer, louer ou aliéner autrement la totalité ou une partie des biens hypothéqués ou d’une participation dans ceux‑ci sans le consentement préalable écrit du prêteur ni, lorsqu’il obtient ce consentement, sans s’assurer de passer avec l’acheteur, le cessionnaire ou le locataire une convention de prise en charge convenant au prêteur. L’acceptation d’un paiement effectué par un acheteur, un cessionnaire ou un locataire qui n’est pas visé par un consentement donné par écrit par le prêteur ne saurait constituer une autorisation ou une renonciation par le prêteur.

## Engagements de parfaire. L’emprunteur signera les autres documents et prendra les autres mesures relativement à tout aspect du présent contrat, à ses propres frais, que le prêteur peut raisonnablement demander.

## Réservation de droits. L’emprunteur reconnaît qu’aucune vente ni autre opération qu’il effectue relativement aux biens hypothéqués, pas plus que quelque autre opération effectuée par le prêteur relativement à tout ou partie des biens hypothéqués ou auprès d’une personne assumant une quelconque responsabilité au titre de l’intégralité ou d’une partie de la dette, ne saurait toucher ni compromettre de quelque façon les droits du prêteur envers l’emprunteur, la caution ou toute autre personne responsable de payer toute dette.

1. Hypothèques

## Création d’hypothèques. Pour garantir la dette, y compris, notamment, le paiement des frais et honoraires extrajudiciaires engagés par le prêteur dans le cadre de la constitution et du maintien des hypothèques consenties aux termes du présent contrat et pour faire valoir les recours s’y rapportant, l’emprunteur hypothèque en faveur du prêteur les biens désignés ci‑dessous (collectivement, les « ***biens hypothéqués*** ») pour un montant de ● DOLLARS CANADIENS (●$), majoré d’un montant additionnel égal à vingt pour cent (20 %) du montant précité, soit un montant global totalisant ● DOLLARS CANADIENS (●$), portant intérêt au taux annuel de vingt‑cinq pour cent (25 %) calculé conformément au présent contrat à la date de celui‑ci.

## Description des biens hypothéqués. Les biens hypothéqués sont décrits ci‑dessous :

### les immeubles suivants :

**DESCRIPTION**

* + 1. ●
    2. avec tout ce qui est rattaché ou joint à ces biens et qui est de la nature d’un immeuble au regard de la loi (collectivement, l’« ***immeuble*** »);

### tous les loyers présents et à venir produits par les biens hypothéqués et toutes les indemnités versées aux termes des contrats d’assurance qui couvrent ces loyers;

### tous les revenus présents et à venir produits par les biens hypothéqués, y compris l’ensemble des montants payables par suite de la modification, de l’annulation ou de la résiliation d’un bail;

### lorsque l’emprunteur est exploité en tant qu’entreprise, l’universalité des biens meubles actuels et futurs qui sont affectés à l’exploitation, à l’administration, à l’entretien ou à l’amélioration des biens hypothéqués ou qui servent à l’exploitation d’une entreprise ou à l’exercice d’activités à l’intérieur des biens hypothéqués, ainsi que le produit et les créances découlant de la vente, de la location ou de la disposition de l’un des biens précités;

### tous les montants remis au prêteur en vue du paiement des impôts et des intérêts sur ceux‑ci, le cas échéant;

### tous les montants payables à l’emprunteur à titre de remboursement des impôts; et

### l’universalité des contrats, des conventions, des livres, des registres et des documents, actuels et futurs, se rapportant à l’exploitation, à l’administration, à l’entretien et à l’amélioration des biens hypothéqués, ainsi que toutes les offres de location ou conventions de location et tous les renouvellements touchant les biens hypothéqués.

## Durée des hypothèques. Ces hypothèques subsistent sans réduction jusqu’à ce que l’emprunteur ait entièrement acquitté de la dette.

## Sûreté continue. L’hypothèque créée par le présent contrat est une garantie continue qui subsistera indépendamment de toute variation des montants garantis par les présentes. Toute obligation future garantie par les présentes sera réputée être une obligation pour laquelle l’emprunteur s’est obligé une fois de plus aux termes des présentes, selon les dispositions de l’article 2797 du *Code civil du Québec*. Toute obligation future aux termes d’un contrat de crédit conclu ultérieurement entre l’emprunteur et le prêteur sera garanti par les hypothèques accordées par l’emprunteur aux termes du présent contrat, sous réserve du consentement de l’emprunteur.

1. Hypothèque SUR Les loyers

## Droit de perception du prêteur. Les hypothèques constituées par le présent contrat confèrent au prêteur, dès leur publication, le droit de percevoir les loyers et les autres revenus découlant des biens hypothéqués.

## Autorisation accordée à l’emprunteur. Nonobstant ce qui précède, le prêteur autorise l’emprunteur à percevoir les versements de loyer payables mensuellement et représentant un douzième du loyer annuel, ainsi que les dépôts de garantie qui, pour chaque locataire, ne sauraient excéder un (1) mois de loyer payé d’avance.

## Retrait de l’autorisation. Le prêteur peut retirer l’autorisation qu’il a donnée à l’emprunteur si l’emprunteur est en défaut aux termes du présent contrat.

1. Défaut

## Cas de défaut. L’emprunteur sera en défaut aux termes du présent contrat lors du déclenchement de l’un des événements suivants :

### l’emprunteur omet de payer toute partie de la dette, lorsque le paiement de ce montant devient exigible selon les modalités du présent contrat ou de tout renouvellement de celui‑ci;

### l’emprunteur ne respecte pas ou n’exécute pas une modalité ou un engagement qu’il s’est engagé, auprès du prêteur, à respecter ou à exécuter aux termes du présent contrat ou d’une convention;

### toute hypothèque légale ou créance prioritaire est inscrite contre une partie des biens hypothéqués, par suite d’impôts, de services publics ou de frais de copropriété impayés ou au titre de jugements, de travaux de construction ou pour toute autre raison;

### les biens hypothéqués sont abandonnés ou ne sont pas occupés de façon visible et constante;

### tout édifice en voie d’être érigé ou tout ajout, modification ou amélioration en voie d’être effectué sur l’immeuble demeure non terminé sans que des travaux n’y soient effectués pendant quinze (15) jours consécutifs;

### les biens hypothéqués sont utilisés à une fin illégale, pour la culture, le traitement ou la fabrication de substances illégales ou réglementées, pour la culture, le traitement ou la fabrication de marijuana (légale ou non), ou encore sont utilisés à une fin commerciale sans le consentement écrit du prêteur;

### une mesure prise par l’emprunteur ou quiconque diminue la valeur des biens hypothéqués;

### l’emprunteur vend les biens hypothéqués ou en dispose ou les hypothèque de nouveau en faveur d’une personne ou d’une entité que le prêteur n’a pas approuvée par écrit;

### l’emprunteur est une société par actions ou une autre entité et un changement de contrôle survient en faveur d’une ou de plusieurs personnes que l’emprunteur n’a pas approuvées par écrit ou l’emprunteur est soumis à une dissolution ou à une annulation;

### l’immeuble est frappé de déchéance ou de déshérence en faveur de la Couronne;

### une autre hypothèque est publiée à l’égard des biens hypothéqués et un défaut de paiement survient relativement à cette hypothèque ou aux obligations garanties par celle‑ci;

### tout énoncé, attestation, déclaration ou entente que l’emprunteur a donné au prêteur lorsqu’il a demandé le prêt ou contracté toute autre dette ou encore qu’il a fait dans le présent contrat est fausse ou le devient pendant la durée du présent contrat;

### les biens hypothéqués sont constitués d’une ou de plusieurs unités en copropriété, un vote autorise la dissolution de la copropriété ou la vente de la totalité ou quasi‑totalité des biens ou des parties communes du syndicat de copropriété, ou encore ce syndicat omet de souscrire une assurance couvrant cette ou ces unités et les parties communes;

### une requête de mise en faillite est produite contre l’emprunteur, l’emprunteur effectue une cession générale au bénéfice de ses créanciers, l’entreprise de l’emprunteur ou les biens hypothéqués sont placés, ou l’on menace de les placer, sous le contrôle ou la surveillance d’un séquestre, d’un séquestre intérimaire, d’un contrôleur ou d’une personne semblable ou l’emprunteur devient insolvable;

### une hypothèque légale reliée aux travaux de construction est inscrite contre les biens hypothéqués ou il survient un défaut alors que les biens hypothéqués sont encore grevés d’une autre charge;

### tout édifice en voie d’être érigé ou les ajouts, modifications ou améliorations effectués sur les biens hypothéqués demeurent non terminés sans que des travaux n’y soient effectués pendant quinze (15) jours consécutifs.

1. Recours

## Droits du prêteur. Lorsque l’emprunteur est en défaut aux termes du présent contrat, le prêteur peut :

### demander le remboursement intégral de la dette, ce sur quoi l’emprunteur perd le bénéfice du terme;

### retirer à l’emprunteur l’autorisation de percevoir les loyers ou les autres créances hypothéquées;

### intenter une action personnelle contre toute personne à qui il incombe de rembourser la dette;

### exercer les droits hypothécaires conférés par la loi; et

### exercer tout autre droit dont il peut se prévaloir aux termes du présent contrat ou de la loi.

## Remboursement des coûts. L’emprunteur s’engage à rembourser au prêteur la totalité des frais engagés par l’emprunteur dans le cadre de l’exercice de ses droits et recours aux termes du présent contrat. Ces frais comprennent, notamment, tous les frais de justice (judiciaires et extrajudiciaires), les frais d’évaluation, d’inspection et d’études environnementales, le coût des assurances, les frais d’exploitation des biens hypothéqués et, en général, toutes les dépenses engagées dans le cadre de l’administration des biens hypothéqués.

## Remédiation par le prêteur. Sauf pour un défaut de payer une somme d’argent au prêteur, si l’emprunteur est en défaut aux termes du présent contrat, le prêteur peut, sans y être obligé, remédier à la situation qui constitue le défaut. Le prêteur peut également cesser les débits automatiques des montants de paiement régulier dus aux termes du présent contrat. Le prêteur peut, notamment, s’acquitter, pour le compte de l’emprunteur, de toute obligation de l’emprunteur envers des tiers relativement aux biens hypothéqués. Nonobstant toute autre disposition du présent contrat, si le prêteur considère qu’il y a urgence ou que ses droits sont menacés, il n’est pas tenu d’aviser l’emprunteur avant d’agir. L’emprunteur s’engage à rembourser au prêteur, sur demande, toute somme déboursée afin de remédier à un défaut de la manière précitée.

## Droits cumulatifs. L’exercice, par le prêteur, de l’un de ses droits ne l’empêche pas d’exercer tout autre droit qui lui est conféré aux termes du présent contrat ou de la loi.

## Aucune renonciation. Le fait que le prêteur n’exerce pas un droit ne constitue pas une renonciation à l’exercice subséquent de ce droit.

## Aucune opposition. Un retard, un arrangement, un consentement ou une renonciation ne peut être opposé au prêteur que si celui‑ci y a consenti par écrit.

## Propriétaire subséquent. Les obligations de l’emprunteur ou de toute autre personne à qui il incombe de rembourser le prêt ne seront modifiées ou diminuées d’aucune manière si le prêteur conclut un contrat avec un propriétaire subséquent des biens hypothéqués afin d’apporter une modification quelconque aux modalités du présent contrat que le propriétaire subséquent a prises en charge.

## Vente des biens hypothéqués. Si, dans le cadre de l’exercice de ses droits hypothécaires, le prêteur vend lui‑même les biens hypothéqués ou les a fait vendre sous contrôle de justice, la vente peut être assortie de la garantie légale du vendeur ou prévoir l’exclusion totale ou partielle de cette garantie.

1. Administration des biens hypothéqués

## Le prêteur devient l’administrateur des biens hypothéqués. Si, pour faire valoir ses droits hypothécaires, le prêteur devient l’administrateur des biens hypothéqués et si les dispositions du *Code civil du Québec* relatives à l’administration du bien d’autrui s’appliquent, il faudra, dans la mesure permise par la loi, adapter, sinon outrepasser, selon le cas, les règles contenues dans ces dispositions pour tenir compte du fait que le prêteur cherche à protéger ses intérêts à titre de créancier hypothécaire.

## Droits de prêteur. Indépendamment du fait que le prêteur soit chargé de la simple ou de la pleine administration des biens hypothéqués, il peut négocier avec les locataires, les fournisseurs et les entrepreneurs des biens hypothéqués, conclure des baux et des contrats de service ou de gestion, reconduire ou résilier de tels contrats, agir en justice pour faire respecter les obligations que renferment ces contrats, accorder quittance de ces obligations, entreprendre ou effectuer des travaux d’entretien, de réparation, de rénovation ou d’amélioration des biens hypothéqués et, de manière générale, faire toutes les choses que le prêteur considère souhaitables pour l’exploitation des biens hypothéqués, leur protection ou la sauvegarde de ses droits.

## Aucune obligation de la part du prêteur. Nonobstant toute disposition de la loi, si le prêteur administre les biens hypothéqués, il n’est pas tenu

### de dresser un inventaire, de souscrire une assurance, de donner une sûreté, ni d’investir les sommes qu’il perçoit;

### de rendre un compte annuel de son administration des biens hypothéqués et, lorsqu’il est tenu de rendre un compte final au moment où il cesse son administration, il peut le faire en remettant à l’emprunteur un relevé de compte adoptant la présentation qu’il utilise dans le cours normal de ses affaires; ni

### de tirer un produit des biens hypothéqués, ni de les garder en bon état de fonctionnement.

## Perception des loyers. Si le prêteur perçoit les loyers et les autres revenus produits par les biens hypothéqués dans l’exercice des droits qui lui sont conférés aux termes du présent contrat :

### il n’est pas tenu d’affecter les loyers ou les revenus perçus au paiement d’un montant non encore exigible aux termes du présent contrat;

### il n’est pas tenu d’informer l’emprunteur de toute irrégularité dans le paiement du loyer ou de tous autres revenus;

### il n’est responsable d’aucune perte ni d’aucun dommage découlant de la non‑perception du loyer ou de tous autres revenus;

### il peut accorder une quittance pour tout loyer ou revenu qu’il perçoit; et

### il peut exiger des honoraires de gestion comparables à ceux qui prévalent sur le marché.

1. PRISe EN CHARGE DU CONTRAT SI LES BIENS HYPOTHÉQUÉS SONT VENDUS

## Transfert des biens hypothéqués. Si l’emprunteur transfère le titre relatif aux biens hypothéqués ou consent à leur transfert en faveur de quiconque sans d’abord obtenir l’approbation écrite du prêteur, le prêteur peut demander à l’emprunteur de payer la dette immédiatement et intégralement, en même temps que tous les frais de paiement par anticipation qui s’appliquent. Si le prêteur accepte un paiement de la part d’une personne qu’il n’a pas d’abord approuvée par écrit, il ne sera pas réputé avoir accordé son approbation préalable écrite, ni avoir abandonné son droit de demander à l’emprunteur de payer la dette immédiatement et intégralement.

## Renseignements devant être fournis par l’emprunteur. L’emprunteur s’engage à transmettre au prêteur des renseignements suffisants pour permettre à celui‑ci de décider s’il donnera ou non son approbation écrite du transfert de titre, par l’emprunteur, des biens hypothéqués. Le prêteur ne refusera pas son approbation sans motif raisonnable.

## Frais d’administration. Si l’emprunteur exerce ce privilège, le prêteur pourra exiger des frais d’administration et de traitement. L’emprunteur devra payer ces frais immédiatement au prêteur, peu importe si celui‑ci approuve ou non la prise en charge.

## Libération de l’emprunteur. Le prêteur libérera l’emprunteur des obligations de l’emprunteur aux termes du contrat et de l’obligation de payer le prêt, et, le cas échéant, le prêteur libérera également toute caution de son cautionnement du présent contrat, si : i) le prêteur donne son approbation écrite à l’emprunteur de transférer le titre des biens hypothéqués, ii) le transfert est en faveur d’une ou de plusieurs personnes autres que l’emprunteur, de sorte que l’emprunteur ne conservera aucun droit de propriété dans les biens hypothéqués après que le transfert du titre aura eu lieu; iii) la ou les personnes auxquelles l’emprunteur transfère les biens hypothéqués, et toute caution sur demande du prêteur, concluent une entente pour le paiement des montants garantis par le contrat et les conventions et pour l’exécution des obligations prévues dans le contrat et les conventions; iv) l’emprunteur donne au prêteur une preuve d’inscription d’un transfert/acte des biens hypothéqués en faveur de la ou des personnes approuvées.

## Nouvel emprunteur. Si l’emprunteur n’est pas l’emprunteur initial, cet emprunteur convient d’être lié par toutes les obligations de l’emprunteur initial aux termes du contrat et des conventions.

## Nouvelle convention. Si le prêteur conclut une nouvelle convention avec un autre emprunteur ou une autre personne, société par actions ou entité qui a l’obligation de payer le prêt à taux variable ou toute partie de la dette, l’emprunteur ne sera pas libéré des obligations de l’emprunteur aux termes du présent contrat, même si l’emprunteur ne signe pas cette nouvelle convention ou n’en est pas informé.

1. TRANSFERT DU CONTRAT À UN AUTRE IMMEUBLE (TRANSFÉRABILITÉ)

## Généralités. Si l’emprunteur a exécuté toutes ses obligations aux termes du présent contrat et a convenu de vendre l’immeuble et achète ultérieurement un autre immeuble dans les trente (30) jours de la vente de l’immeuble, le prêteur peut fournir le financement pour l’achat de ce nouvel immeuble. L’emprunteur sera tenu d’accorder une hypothèque au prêteur sur le nouvel immeuble.

* 1. Le prêteur ne financera pas l’achat d’un nouvel immeuble dans les situations où l’emprunteur n’a pas encore vendu l’immeuble existant.

## Conditions. Pour que le prêteur puisse financer l’achat d’un nouvel immeuble, les conditions suivantes doivent être remplies :

### L’emprunteur doit présenter au prêteur une demande écrite relative au financement du nouvel immeuble.

### L’immeuble initial doit être vendu dans le cadre d’une opération effectuée de bonne foi avec un acheteur négociant sans lien de dépendance.

### À la date à laquelle l’emprunteur conclut la vente de l’immeuble initial, le montant du prêt doit être remboursé intégralement, y compris tous les frais de paiement anticipé applicables.

### Lorsque le capital du nouveau prêt est identique ou supérieur au montant qui était dû à la date du paiement anticipé et que le nouveau prêt est avancé à l’emprunteur à la clôture de l’opération visant le nouvel immeuble dans les trente (30) jours du paiement anticipé, le prêteur remboursera à l’emprunteur les frais de paiement anticipé.

### Si le capital du nouveau prêt est inférieur au capital qui était dû au titre du prêt initial à la date du paiement anticipé, le prêteur remboursera à l’emprunteur la tranche des frais de paiement anticipé se rapportant à la proportion du capital du prêt initial dû à la date du paiement anticipé qui correspond au capital du nouveau prêt.

### L’emprunteur doit répondre aux critères d’approbation de prêt et respecter les politiques, les procédures et les exigences en matière de documentation du prêteur qui sont en vigueur au moment où l’emprunteur présente la demande relative au nouveau prêt. Ce qui précède comprend les exigences relatives à l’assureur hypothécaire, le cas échéant.

### L’emprunteur doit payer tous les frais de traitement ou d’administration, tous les honoraires juridiques et d’évaluation, ainsi que toutes les autres dépenses, engagés en rapport avec le nouveau prêt.

### L’emprunteur reconnaît que le prêteur n’a aucune obligation d’accepter que l’emprunteur emprunte le montant en capital transférable ou tout montant supplémentaire ni de prolonger la durée au titre du nouveau prêt.

## Durée et taux d’intérêt du nouveau prêt. Le taux d'intérêt et la date d'exigibilité du solde du prêt initial s'appliqueront au nouveau prêt.

1. Questions concernant un immeuble qui est un immeuble en copropriété

## Engagements relatifs à une unité en copropriété. Les dispositions suivantes s’appliquent à toute unité en copropriété faisant partie des biens hypothéqués :

### Paiement des charges communes et conformité. L’emprunteur doit effectuer à bonne date l’ensemble des apports financiers relatifs aux charges communes et aux autres frais des immeubles en copropriété tout en s’assurant de respecter les dispositions du *Code civil du Québec*, la déclaration de copropriété et les règlements administratifs et règles du syndicat. L’emprunteur fournira de temps à autre au prêteur, sur demande de ce dernier, une preuve de paiement et de conformité.

### Réparations. L’emprunteur entretiendra toutes les améliorations apportées à l’unité de l’emprunteur et les réparera après tous dommages.

### Avis et demandes. L’emprunteur doit transmettre au prêteur, sur réception, une copie des avis, des cotisations, des règlements, des règles et des états financiers du syndicat. L’emprunteur devra s’assurer que le prêteur reçoit ces communications au moins cinq (5) jours avant que toute cotisation ou demande ne soit payable ou, dans le cas d’autres communications, dans les cinq (5) jours après que l’emprunteur les reçoit.

### Droits de vote. L’emprunteur cède par les présentes au prêteur son droit de vote et son droit de consentement à toute réunion, et il autorise le prêteur à exercer ces droits. Si le prêteur décide de ne pas utiliser ces droits de vote ou de consentement, l’emprunteur peut le faire lui‑même. La décision du prêteur de ne pas exercer ce droit de vote ou de consentement peut avoir une durée limitée ou porter sur une réunion ou une question particulière. Lorsque le prêteur exerce lui‑même ce droit de vote ou de consentement, pour le compte de l’emprunteur, le prêteur ne sera pas considéré avoir pris possession des biens hypothéqués, et le prêteur ne sera pas responsable de la protection des intérêts de l’emprunteur, ni de la façon dont le prêteur exerce ce droit de vote ou de consentement. De plus, le prêteur n’aura aucune responsabilité s’il n’exerce pas ce droit de vote ou de consentement.

### Assurance. Outre l’assurance détenue par le syndicat, l’emprunteur doit assurer toutes les améliorations qui ont été apportées en tout temps aux biens hypothéqués/à l’unité de copropriété par l’emprunteur ou un ancien propriétaire contre i) la perte ou les dommages causés par un incendie et ii) les risques additionnels que le prêteur peut exiger. De plus, l’emprunteur doit assurer sa participation dans les immeubles qui font partie de la copropriété divise ou de l’actif du syndicat, notamment sa participation dans les parties communes, si le syndicat omet d’assurer les immeubles tel que requis par le *Code civil du Québec*, la déclaration de copropriété et les règlements administratifs et règles du syndicat. Ces obligations s’ajoutent aux obligations de l’emprunteur prévues au présent contrat sous la rubrique *Assurance des biens hypothéqués*, dans la mesure où elles s’appliquent à une unité en copropriété.

* + 1. La ou les sociétés d’assurance doivent être approuvées par le prêteur. Si l’emprunteur ou le syndicat omet de maintenir l’assurance des édifices et des améliorations ou ne remet pas au prêteur une preuve de renouvellement au moins quinze (15) jours avant la résiliation d’une assurance, le prêteur peut (sans y être tenu) obtenir une assurance pour les édifices ou les améliorations. Si une perte ou des dommages surviennent, l’emprunteur fera immédiatement tout le nécessaire, à ses propres frais, pour permettre au prêteur d’obtenir le produit de l’assurance. Le prêteur pourra affecter la totalité ou une partie du produit, tel que la loi l’autorise, à la réparation des dommages ou au paiement de l’emprunteur ou encore en réduction d’une partie de la dette, peu importe si celle‑ci est exigible, y compris le paiement des frais de paiement par anticipation qui en résultent.
    2. L’obligation d’assurance peut être exécutée par le syndicat et le produit de l’assurance peut être payable selon la déclaration de copropriété et les règlements généraux.
    3. L’emprunteur promet que dans l’éventualité d’une perte ou de dommages, il respectera pleinement les modalités de toutes les polices d’assurance, ainsi que les dispositions d’assurance de la déclaration de copropriété et des règlements et que, en tant que membre du syndicat, il insistera pour que le syndicat respecte ces modalités.

### Hypothèque. En outre, en garantie de la dette et moyennant un montant et des modalités identiques, l’emprunteur hypothèque ses droits de vote en faveur du prêteur et, de plus, sur réception d’une demande écrite remise par le prêteur à l’emprunteur, s’engage à faire parvenir au prêteur les avis de convocation relatifs à toutes les réunions devant se tenir ultérieurement, ainsi qu’un exemplaire de l’ordre du jour, des états financiers ou de tout autre point à l’ordre du jour qui seront soumis à l’occasion de ces réunions, et à nommer le prêteur à titre de fondé de pouvoir de l’emprunteur pour assister et participer à ces réunions, ou encore, au gré du prêteur, à agir à titre de fondé de pouvoir du prêteur à ces réunions et exercer les voix afférentes à sa participation de la manière convenue entre l’emprunteur et le prêteur, étant entendu que pour les fins susmentionnées, l’emprunteur cède ses droits de vote au prêteur, pour autant que cela puisse s’avérer nécessaire.

## Améliorations aux biens hypothéqués. Si une partie du prêt sert à financer une amélioration (y compris toute construction ou installation sur les biens hypothéqués ou tout ajout, modification ou réparation à un édifice ou à une structure sur les biens hypothéqués), l’emprunteur doit respecter les exigences suivantes :

### L’emprunteur doit effectuer l’amélioration seulement selon les plans et devis que le prêteur a approuvés auparavant.

### L’emprunteur doit achever l’amélioration le plus rapidement possible.

### L’emprunteur doit respecter toutes les exigences gouvernementales et les normes de construction qui s’appliquent aux biens hypothéqués. Si le prêteur en fait la demande, l’emprunteur lui remettra, aux frais de l’emprunteur, une preuve que l’emprunteur a respecté toutes les exigences gouvernementales et les normes de construction qui s’appliquent aux biens hypothéqués.

### L’emprunteur doit régler à temps tous les frais associés à l’amélioration et remettre au prêteur une preuve que l’emprunteur a payé tous les fonds qu’il doit à l’égard de l’amélioration.

### Le prêteur peut consentir des avances à l’emprunteur selon le progrès d’achèvement de l’amélioration ou lors de son achèvement, tel que le décide le prêteur, à sa seule discrétion, au moyen d’inspections des lieux. Le prêteur peut également consentir des avances à l’emprunteur en fonction de l’occupation ou de la location des biens hypothéqués.

### Le prêteur peut retenir des fonds sur toute avance jusqu’à ce qu’il soit convaincu que toutes les obligations en vertu du *Code civil du Québec* concernant le paiement des entrepreneurs et des fournisseurs sont respectées. L’emprunteur autorise le prêteur à transmettre des renseignements sur le contrat à quiconque invoque une hypothèque légale sur les biens hypothéqués.

### Le prêteur peut obtenir une purge des hypothèques légales et donner des garanties financières ou tout autre cautionnement pour l’obtention de cette purge. L’emprunteur doit immédiatement payer tous les frais du prêteur pour l’obtention de cette purge, y compris les frais associés à la remise des garanties financières ou d’un autre cautionnement.

### Avant le commencement de l’amélioration, l’emprunteur doit permettre à un évaluateur de biens immobiliers et(ou) un inspecteur d’habitations approuvé par le prêteur d’accéder aux biens hypothéqués de l’emprunteur pour la réalisation d’une évaluation de fond et de forme convenant au prêteur.

### L’emprunteur doit obtenir et remettre une preuve d’assurance de titre valide de la part d’un assureur de titres approuvé par le prêteur et(ou) un levé de l’immeuble, dans chaque cas, de fond et de forme convenant au prêteur.

1. réparations des biens hypothéqués

## Engagement de l’emprunteur. L’emprunteur s’engage à respecter les exigences suivantes :

### L’emprunteur doit maintenir les biens hypothéqués en bon état et en assurer l’entretien. L’emprunteur doit effectuer toutes les réparations nécessaires et doit s’abstenir de faire ou de permettre à quiconque de faire quoi que ce soit qui diminuerait la valeur des biens hypothéqués.

### L’emprunteur doit également respecter l’ensemble des lois, règlements et ordonnances actuels et futurs ayant une incidence sur l’état, la réparation, l’utilisation ou l’occupation des biens hypothéqués.

### Si l’emprunteur ne maintient pas les biens hypothéqués en bon état et n’en assure pas les réparations ou encore s’il n’effectue pas les réparations nécessaires ou fait quoi que ce soit ou permet que survienne quoi que ce soit qui amoindrit la valeur des biens hypothéqués ou s’il ne respecte pas l’ensemble des lois, règlements et ordonnances actuels et futurs qui touchent l’état, la réparation, l’utilisation ou l’occupation des biens hypothéqués, le prêteur pourra effectuer toute réparation qu’il juge nécessaire.

### L’emprunteur autorise le prêteur ou tout assureur à pénétrer dans les biens hypothéqués à tous moments raisonnables pour les inspecter et en assurer la réparation. En pénétrant dans les biens hypothéqués pour les inspecter ou y effectuer des réparations, le prêteur et tout assureur ne seront pas considérés mettre le prêteur en possession des biens hypothéqués.

### L’emprunteur est responsable des coûts de toute réparation et de toute inspection effectuées par le prêteur ou pour son compte. L’emprunteur doit payer immédiatement ces coûts au prêteur, sur demande.

1. démolitions et rénovations

## Engagement concernant les démolitions et rénovations. L’emprunteur s’abstiendra de démolir tout édifice ou toute structure ou partie d’édifice ou de structure sur les biens hypothéqués sans d’abord obtenir l’approbation écrite du prêteur. L’emprunteur s’engage également à ne pas effectuer de rénovations, d’ajouts ou d’améliorations d’importance aux biens hypothéqués (collectivement appelés « ***rénovations*** » dans le présent article) sans d’abord obtenir de la part du prêteur l’approbation écrite des plans proposés par l’emprunteur. Si le prêteur accepte de permettre à l’emprunteur d’effectuer des rénovations, les conditions suivantes s’appliquent :

### Les modifications doivent être achevées le plus rapidement qu’il est raisonnablement possible de le faire.

### Les rénovations doivent respecter l’ensemble des exigences gouvernementales et des règlements de zonage et de construction et des autres normes s’appliquant aux biens hypothéqués. Si le prêteur le lui demande, l’emprunteur remettra au prêteur une preuve que les rénovations respectent l’ensemble des exigences gouvernementales et des normes de construction.

### L’emprunteur paiera tous les coûts associés aux rénovations et remettra au prêteur une preuve que tous les montants dus pour ces rénovations ont été acquittés.

### L’emprunteur doit conserver toutes les retenues exigées.

### Le prêteur doit obtenir une purge de toute hypothèque légale inscrite contre les biens hypothéqués et peut fournir des garanties financières ou un autre cautionnement afin d’obtenir cette purge. Si le prêteur obtient ladite purge, l’emprunteur devra immédiatement payer au prêteur tous les frais, coûts et dépenses que le prêteur a engagés pour l’obtenir.

1. questions concernant l’assurance des biens hypothéqués

## Assurance des biens hypothéqués. L’emprunteur s’engage à respecter les dispositions suivantes concernant les assurances relatives aux biens hypothéqués.

### L’emprunteur doit assurer et maintenir assurés tous les édifices, structures, accessoires et améliorations sur les biens hypothéqués pour au moins la pleine valeur de remplacement en dollars canadiens. L’emprunteur doit maintenir cette garantie d’assurance en vigueur en tout temps jusqu’à ce que la dette ait été entièrement payée et que les hypothèques aux termes du présent contrat aient été purgées. L’assurance de l’emprunteur doit inclure une garantie pour la perte ou les dommages causés par un incendie avec les garanties annexes. En tout temps, le prêteur peut demander à l’emprunteur d’obtenir également une garantie pour des dangers, risques ou événements additionnels. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un bruleur à mazout ou à gaz, un pulvérisateur à charbon, un dispositif d’alimentation mécanique ou un système de gicleurs ou encore tout autre équipement comparable est exploité sur les biens hypothéqués, l’emprunteur doit alors avoir également une garantie d’assurance contre la perte ou les dommages causés à l’équipement ou par l’équipement ou encore par l’explosion de l’équipement.

### Toutes les polices d’assurance doivent être souscrites auprès d’une société convenant au prêteur, nommer le prêteur à titre de coassuré et de bénéficiaire des indemnités d’assurance, selon ses intérêts, et contenir des clauses hypothécaires approuvées par le Bureau d’assurance du Canada ou par le prêteur, confirmant que tout produit découlant de la perte sera d’abord remis au prêteur, et donnant au prêteur le droit inaliénable de recevoir le produit de l’assurance et d’avoir d’une hypothèque sur ce produit de l’assurance.

### L’emprunteur doit respecter toutes les modalités de chaque police d’assurance exigée par le prêteur, de même que toutes les exigences de l’assureur de chaque police. L’emprunteur s’abstiendra, par quelque mesure ou omission, d’invalider une police qui doit demeurer en vigueur aux termes des présentes ou d’augmenter considérablement les primes de toute pareille police au-delà de la prime normale demandée par l’assureur.

### L’emprunteur doit remettre au prêteur une preuve d’assurance respectant les exigences indiquées au présent paragraphe 72. De plus l’emprunteur doit immédiatement informer le prêteur de tout changement apporté aux assurances de l’emprunteur, y compris tout changement de société ou de police d’assurance, tout changement du montant ou des risques couverts par l’assurance de l’emprunteur et tout avis d’annulation en cours ou d’annulation réelle de l’assurance. Au moins quinze (15) jours avant l’expiration de toute police d’assurance, l’emprunteur doit remettre au prêteur une preuve que l’emprunteur a renouvelé ou remplacé la police et a acquitté toutes les primes.

### Si le prêteur en fait la demande, l’emprunteur doit lui remettre des copies certifiées de toutes les polices d’assurance.

### Si l’emprunteur ne contracte pas les assurances exigées ou ne paie pas la prime d’une police d’assurance quelconque, le prêteur peut contracter ces assurances et en régler la prime. Toutefois, le prêteur n’en a pas l’obligation. Toute assurance obtenue par le prêteur peut ne pas couvrir la pleine valeur de remplacement des biens hypothéqués. Si le prêteur paie toute prime d’assurance ou autre somme d’argent aux fins des assurances pour le compte de l’emprunteur, l’emprunteur devra en rembourser immédiatement le montant au prêteur. Par ailleurs, le prêteur pourra exiger directement de l’emprunteur tout montant que le prêteur juge suffisant pour la protection de l’intérêt du prêteur dans les biens hypothéqués. En outre, l’emprunteur s’engage à payer au prêteur des frais d’administration et les coûts que le prêteur engage pour percevoir les fonds relatifs aux primes d’assurance de l’emprunteur et en régler le montant. Le prêteur peut ajouter ces sommes à la dette.

### En cas de perte ou de dommages, l’emprunteur doit immédiatement aviser le prêteur et faire tout le nécessaire pour permettre au prêteur d’obtenir le produit de l’assurance qui lui est payable aux termes du présent contrat. L’emprunteur doit payer tous les frais s’y rapportant. Si le prêteur produit une copie du présent contrat, cette copie constituera une autorisation suffisante permettant à la société d’assurance de verser au prêteur tout produit de l’assurance étant payable par suite d’une perte. En signant le présent contrat, l’emprunteur donne à la société d’assurance l’autorisation et les directives d’agir ainsi, sans aucun autre consentement ou signature de l’emprunteur. Le prêteur a le droit de décider de quelle façon le produit de l’assurance sera utilisé. Par exemple, le prêteur peut affecter une partie ou la totalité du produit de l’assurance à la réparation ou à la reconstruction des biens hypothéqués, à la réduction d’une partie de la dette, que celle‑ci soit due ou non, y compris le règlement des frais de paiement par anticipation qui sont payables, ou encore au paiement de l’emprunteur.

### Pour assurer que le prêteur puisse ainsi affecter ce produit de l’assurance de la manière envisagée aux présentes, l’emprunteur hypothèque tout le produit de l’assurance en faveur du prêteur.

1. Questions concernant le paiement des impôts fonciers

## Paiement des impôts. L’emprunteur s’engage à respecter les dispositions suivantes sur les impôts payables à l’égard des biens hypothéqués :

### L’emprunteur verra à ce que les impôts soient toujours payés à temps. Si c’est possible, l’emprunteur s’inscrira à un programme local de paiement des impôts par versements incluant le prélèvement automatique des versements d’impôts sur le compte de l’emprunteur. L’emprunteur doit alors, chaque année civile, après que le dernier paiement d’impôts a été réglé, remettre au prêteur les factures d’impôts quittancées ou une autre preuve satisfaisante du paiement des impôts. Cette obligation relative au paiement des impôts exigés à l’égard des biens hypothéqués incombe à l’emprunteur, sauf si le prêteur choisit de payer les impôts comme le prévoient les parties b) et c) des paragraphes ci‑dessous.

### Au plus tard à la date de rajustement des intérêts, le prêteur peut retenir, de toute avance garantie par les hypothèques créées aux termes du présent contrat, ou demander à l’emprunteur de payer, sur toute avance dans le cadre de ce contrat, tout montant que le prêteur juge nécessaire pour le paiement des impôts actuels ou futurs prévus.

### En tout temps sur avis à l’emprunteur, le prêteur peut demander à l’emprunteur de lui verser, à chaque date de paiement régulier, un versement d’impôts d’un montant correspondant aux impôts annuels estimatifs (établis par le prêteur) et jugé suffisant par le prêteur pour le paiement des impôts pour l’année à venir. Si le prêteur demande de tels versements d’impôts :

#### L’emprunteur paiera le versement au titre des impôts à chaque date de paiement régulier pour le prêt à taux variable.

#### Si les impôts sur les biens hypothéqués excèdent l’estimation du prêteur ou encore si, pour toute autre raison, le montant que l’emprunteur a payé au prêteur pour les impôts est inférieur au montant que le prêteur a payé pour les impôts sur les biens hypothéqués, l’emprunteur paiera au prêteur des intérêts sur la différence, au taux d’intérêt, et en réglera immédiatement le montant au prêteur sur demande.

#### L’emprunteur enverra au prêteur tous les relevés d’imposition et autres avis ou communications concernant les impôts dès que l’emprunteur les reçoit. Si l’emprunteur omet de le faire, il pourra rembourser au prêteur le coût d’obtention de ces avis.

#### Si l’emprunteur désire bénéficier d’un escompte ou éviter toute pénalité ou tout intérêt relativement au paiement des impôts, il devra verser au prêteur le montant approprié, en plus des versements calculés par le prêteur.

#### Le prêteur n’est pas tenu de détenir en fidéicommis les sommes que l’emprunteur lui envoie pour le paiement des impôts pour l’emprunteur, et le prêteur n’est pas tenu de payer des intérêts à l’emprunteur sur les fonds que l’emprunteur lui envoie pour le paiement des impôts. Le prêteur n’a pas l’obligation de payer les impôts plus d’une fois par année.

#### Si l’emprunteur ne respecte pas l’une ou plusieurs de ses obligations aux termes du présent contrat, le prêteur pourra affecter les fonds qu’il reçoit pour les impôts à toute partie de la dette.

#### L’emprunteur paiera au prêteur des frais d’administration et les coûts que le prêteur engage pour percevoir les fonds aux fins du règlement des impôts, y compris les montants exigés par les autorités fiscales pour la communication de renseignements sur les impôts, l’envoi de relevés d’imposition au prêteur ou l’acceptation des paiements d’impôts de la part du prêteur au nom de l’emprunteur. Le prêteur peut ajouter ces sommes au compte des impôts de l’emprunteur ou à toute autre dette, et de telles sommes porteront intérêt au taux d’intérêt.

### Si un montant que le prêteur a estimé pour acquitter les paiements d’impôts conformément au présent paragraphe 73 lors de toute année civile excède les impôts réellement exigés pour cette année civile, le prêteur pourra conserver le montant restant au titre de toute estimation préalable des impôts pour l’année civile suivante.

1. questions relatives aux risques environnementaux

## Substances dangereuses et illégales. En ce qui a trait aux substances dangereuses et illégales, l’emprunteur atteste et garantit ce qui suit :

### L’emprunteur atteste avoir effectué les recherches et enquêtes raisonnables et que, pour autant qu’il sache, aucune partie des biens hypothéqués, ni de quelque terrain y étant adjacent n’est, n’a été, ni ne sera utilisée pour la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, le stockage ou la disposition de substances ou pour toute autre opération s’y rapportant, sauf tel que le permettent les lois, règlements et ordonnances; *il est entendu* que la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement ou l’entreposage de marijuana sur les biens hypothéqués sont strictement interdits, peu importe si ces activités sont permises par la loi ou autrement. L’emprunteur atteste avoir effectué toutes les recherches et enquêtes raisonnables et que, pour autant qu’il sache, aucune partie des biens hypothéqués ne contient, n’a jamais contenu, ni ne contiendra à l’avenir des réservoirs de stockage souterrain ou en surface, des substances dangereuses ou illégales ou toute substance dont la quantité ou la concentration excède ce que la loi permet ou dépasse les concentrations précisées dans les lois provinciales s’appliquant à l’utilisation particulière autorisée des biens hypothéqués, y compris, notamment, toute quantité ou concentration pouvant entraîner un changement défavorable de la valeur des biens hypothéqués ou encore avoir une incidence sur leur qualité marchande.

### L’emprunteur atteste que s’il existe un réservoir souterrain ou en surface sur les lieux des biens hypothéqués, ce réservoir et son fonctionnement respectent entièrement l’ensemble des lois, des règlements, des règlements généraux et des ordonnances, ainsi que les autres exigences ayant force obligatoire concernant les réservoirs de stockage souterrain et en surface, la protection de l’environnement, les matières dangereuses ou encore la santé et la sécurité publiques.

### L’emprunteur atteste avoir effectué les recherches et enquêtes raisonnables et que, pour autant qu’il sache, il ne connaît aucune situation environnementale touchant l’un des biens hypothéqués qui constituerait une violation importante d’une loi environnementale ou qui pourrait nuire à la valeur des biens hypothéqués.

### Les biens hypothéqués ne peuvent être utilisés pour la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, le stockage ou la disposition d’une matière dangereuse, d’une substance illégale ou de marijuana (légale ou non) ou dans le cadre de toute autre opération s’y rapportant, tel que le permettent les lois, règlements et ordonnances, sauf si l’emprunteur a d’abord informé le prêteur par écrit que l’emprunteur a l’intention d’agir ainsi et si l’emprunteur a reçu l’approbation écrite du prêteur.

### Le prêteur peut demander à l’emprunteur d’obtenir une vérification environnementale/évaluation environnementale de site convenant au prêteur, à sa seule discrétion, et portant sur la totalité ou toute partie des biens hypothéqués. Toutefois, le prêteur n’en a pas l’obligation. Si le prêteur le demande, l’emprunteur est responsable de tous les coûts associés à l’exécution d’une évaluation environnementale de site. Aucune évaluation environnementale de site ne libérera l’emprunteur de ses obligations aux termes du présent contrat. Le prêteur peut exiger autant d’évaluations environnementales de site qu’il juge nécessaires.

### Si des substances dangereuses ou illégales ou toute substance dont la quantité ou la concentration excède ce que permet la loi ou dépasse la concentration précisée dans les lois provinciales s’appliquant à l’utilisation particulière autorisée des biens hypothéqués, y compris, notamment, toute quantité ou concentration qui peut nuire à la valeur des biens hypothéqués ou à leur qualité marchande, se trouvent sur les lieux des biens hypothéqués, sans égard à leur provenance ou cause, le prêteur peut exiger que l’emprunteur effectue immédiatement tous les travaux nécessaires à l’enlèvement de ces matières dangereuses, substances illégales ou autres substances des biens hypothéqués et à la réparation des dommages y étant causés. Les plans et propositions pour de tels travaux et réparations doivent être préparés en consultation avec le prêteur et doivent être approuvés d’avance par écrit par celui‑ci. Une fois les travaux achevés, l’emprunteur doit remettre au prêteur la confirmation écrite que les travaux sont terminés. Cette confirmation doit être d’une forme convenant au prêteur. L’emprunteur est responsable de tous les coûts associés à ces travaux, y compris la remise d’une preuve que les travaux sont achevés.

### Si l’emprunteur omet de respecter une ou plusieurs de ses obligations aux termes du présent paragraphe 74, le prêteur pourra effectuer la totalité ou toute partie des travaux qu’il juge nécessaires. Toutefois, le prêteur n’en a pas l’obligation. L’emprunteur devra rembourser au prêteur tous les coûts associés à de telles démarches si le prêteur décide d’agir ainsi. Si l’emprunteur omet de procéder de cette manière, ces coûts seront ajoutés à la dette et porteront intérêt au taux d’intérêt.

### Dans tous les cas, l’emprunteur protégera et indemnisera le prêteur à l’égard de l’ensemble des actions, réclamations, poursuites judiciaires, coûts ou autres demandes se rapportant à des substances dangereuses, substances illégales ou à toute substance dont la quantité ou la concentration excède ce que permet la loi ou dépasse la concentration précisée dans les lois provinciales qui s’appliquent à l’utilisation particulière autorisée dont les biens hypothéqués font l’objet, y compris, notamment, toute quantité ou concentration pouvant nuire à la valeur des biens hypothéqués ou à leur qualité marchande et qui se trouvent sur les lieux des biens hypothéqués, ou toute violation des obligations de l’emprunteur aux termes du présent paragraphe 74.

## Inspection, essais et enquêtes concernant l’immeuble. L’emprunteur reconnaît que le prêteur a les droits suivants :

### Le prêteur ou ses mandataires peuvent pénétrer dans les biens hypothéqués, les examiner et y effectuer les essais environnementaux, évaluations de site, enquêtes ou études qu’ils jugent nécessaires. L’emprunteur est responsable des coûts de ces essais, évaluations, enquêtes ou études, y compris les intérêts au taux d’intérêt. L’emprunteur doit immédiatement payer de tels coûts au prêteur, y compris les intérêts.

### Si des paiements aux termes du présent contrat sont garantis par une assurance, l’assureur ou ses agents peuvent pénétrer dans les biens hypothéqués, les examiner et y effectuer les essais environnementaux, évaluations de site, enquêtes ou études qu’ils jugent nécessaires. L’emprunteur est responsable des coûts des essais, évaluations, enquêtes ou études, y compris les intérêts au taux d’intérêt. L’emprunteur doit immédiatement payer sur demande de tels coûts au prêteur, y compris les intérêts.

### Si le prêteur ou cet assureur fait valoir ses droits aux termes du présent paragraphe 75, le prêteur, l’assureur ou ses agents respectifs ne seront pas considérés avoir pris possession des biens hypothéqués, ni en assurer la gestion ou en avoir le contrôle.

## Activités illégales. L’emprunteur atteste qu’aucune partie des biens hypothéqués n’est ni ne sera utilisée à une fin illégale, y compris en tant que maison de prostitution ou de jeu. L’emprunteur atteste également qu’aucune partie des biens hypothéqués n’est ni ne sera utilisée pour la culture, le traitement ou la fabrication de marijuana ou d’autres substances dangereuses, illégales ou réglementées.

1. Frais, coûts et dépenses

## Frais de service. L’emprunteur s’engage à payer au prêteur, à l’échéance, les frais d’administration et de traitement alors en vigueur du prêteur pour tous les aspects du service et de l’administration du présent contrat, y compris, notamment, des frais ou une indemnité pour avoir :

### traité chaque demande d’arrêt de paiement et chaque arrangement pour la détention ou le traitement de paiements autrement qu’à sa date d’échéance par prélèvement automatique, ainsi que les paiements tardifs ou non versés, et avoir effectué le remplacement de chaque chèque ou autre effet de commerce qui n’est pas accepté lors de sa présentation aux fins de paiement, tout prélèvement automatique qui n’est pas honoré tel que prévu ou tout paiement sous une forme autre qu’un prélèvement automatique;

### préparé chaque relevé indiquant les opérations de prise en charge, les arriérés, les rétablissements, les opérations de quittance ou les autres relevés hypothécaires et chaque plan d’amortissement ou plan d’amortissement révisé, qui sont fournis à l’emprunteur, aux mandataires ou aux conseillers juridiques de l’emprunteur ou à toute autre personne intéressée;

### établi chaque prêt dans les systèmes de comptes de prêts du prêteur et périodiquement pour avoir traité, maintenu et mis à niveau des systèmes, pour l’obtention de licences de logiciels, la gestion de documents et le stockage et la conservation des données, de même que pour le service à la clientèle s’y rapportant;

### traité chaque demande d’obtention du consentement du prêteur à l’approbation d’une location des biens hypothéqués ou encore à l’approbation ou au consentement du prêteur relativement à toute autre question exigée aux termes du présent contrat, que cette approbation ou ce consentement soit fourni ou non ou que l’affaire soit réalisée ou non;

### traité chaque changement de fréquence de paiement, chaque changement de date de paiement, un paiement sauté (si le prêteur le permet), ainsi que chaque prolongation, renouvellement, conversion, restructuration ou autre modification du contrat, des conventions ou des montants garantis par les hypothèques créés aux termes de ce contrat, qu’ils soient effectués ou non;

### pris en considération une demande de report et fait les démarches pour la réalisation des documents relatifs à une demande de report;

### vérifié l’état de toute assurance, administré les annulations d’assurance, payé les primes d’assurance, traité les demandes de règlement et s’être autrement occupé de toutes situations résultant d’une non‑conformité avec les exigences relatives aux assurances dans le cadre du présent contrat;

### remis une copie ou un double des documents du dossier du prêteur ou plan d’amortissement, un historique des paiements, un historique du compte pour les impôts, une vérification d’audit et d’autres services d’ordre administratif, y compris les frais d’extraction, de reproduction, de transmission et les autres frais;

### fait le suivi de l’acquittement des impôts et administré les paiements de ceux‑ci;

### administré le compte pour la perception et le paiement des impôts;

### procédé à l’inscription d’une réquisition d’inscription d’hypothèque ou avoir transmis ou reçu tout avis ou renseignement ou toute demande concernant les modalités ou la reconnaissance d’une sûreté et avoir effectué toutes les recherches que nécessitent ces démarches;

### inscrit par voie électronique ou autrement, ou avoir signé et remis toute quittance concernant les hypothèques créées aux termes du présent contrat (sauf en ce qui a trait à une quittance pouvant avoir été préparée par l’emprunteur ou par une autre personne pour le compte de celui‑ci);

### réinvesti le capital du prêt dans l’éventualité où le prêt est intégralement remboursé avant la date d’échéance; ou

### traité en général toute question relevant de l’administration du présent contrat, des conventions et des biens hypothéqués, y compris s’être rassuré du respect, du traitement ou de l’exécution des obligations contenues dans le présent contrat ou les conventions et y compris, notamment, tout ce qui se rapporte à la préparation et à l’administration de poursuites judiciaires et de procédures de mise à exécution, aux impôts, aux frais de copropriété et aux questions liées à l’assurance, aux réparations et aux travaux de construction, aux questions environnementales, aux baux et aux autres charges, ainsi qu’à la gestion ou à la vente des biens hypothéqués.

Le prêteur peut ajouter ses honoraires à la dette garantie par les hypothèques créées aux termes du présent contrat et il exigera de l’emprunteur des intérêts sur de tels honoraires au taux d’intérêt, à compter de la date à laquelle les honoraires sont engagés. Les frais d’administration et de traitement du prêteur seront les montants établis, communiqués et généralement appliqués à l’occasion par le prêteur et pourront être vérifiés sur demande adressée à celui‑ci. Le prêteur a le droit de modifier les honoraires qu’il exige habituellement aux emprunteurs de temps à autre.

## Coûts. L’emprunteur s’engage à payer au prêteur, sur demande, tous les montants que ce dernier dépense et les coûts qu’il engage de quelque manière que ce soit relativement au présent contrat, y compris, notamment, les dépenses et les frais juridiques concernant :

### l’octroi du prêt garanti par le présent contrat et chaque modification, prolongation ou renouvellement de celui‑ci, y compris la préparation, la signature et l’inscription de ce contrat et des autres sûretés, actes et documents;

### la perception des paiements au titre des hypothèques stipulées aux présentes, de même que la mise à exécution et la réalisation de ces hypothèques;

### la défense ou toute autre démarche accomplie à l’égard d’une action ou d’une poursuite dans le cadre de laquelle le prêteur est mis en cause ou visé par suite du présent contrat, notamment en ce qui a trait à toute hypothèque légale de la construction ou question semblable, à une vente, à un rachat, à une évaluation ou encore à l’égard de toute autre action ou poursuite intentée par un autre titulaire d’une sûreté ou en lien avec un certificat d’affaire en instance ou une autre question relative au titre;

### l’exécution ou le respect de toute tranche de la dette, y compris, notamment, les dépenses et les frais juridiques se rapportant à l’assurance, à la copropriété, aux travaux de réparation et de construction, aux baux, aux impôts, aux charges prioritaires et aux questions environnementales.

Tous les frais juridiques engagés par le prêteur pour faire valoir les modalités du présent contrat et des conventions et en obtenir l’exécution et(ou) en raison de procédures de tiers de quelque nature que ce soit visant les biens hypothéqués seront intégralement payés par l’emprunteur (y compris les frais juridiques découlant des actions en justice entreprises aux fins d’une indemnisation intégrale ou en fonction de la relation avocat‑client).

## Intérêt sur les frais et coûts et garantie connexe. Tous les frais et coûts et toutes les indemnités et les dépenses précités sont garantis par le présent contrat, portent intérêt au taux d’intérêt à compter de la date où ils sont engagés ou calculés par le prêteur et sont payables par l’emprunteur immédiatement sur demande.

1. GÉNÉRALITÉS

## Garantie de maison neuve. Si les biens hypothéqués comprennent une maison neuve ou de construction récente, l’emprunteur s’engage à respecter toutes les exigences lui permettant d’obtenir et de maintenir la garantie offerte par tout programme de garantie de maison neuve applicable dans la province de Québec. L’emprunteur s’engage à fournir au prêteur des exemplaires du certificat de garantie de maison neuve et du certificat de possession ou d’autres certificats applicables. L’emprunteur hypothèque par les présentes en faveur du prêteur son droit sur tout produit qu’il peut recevoir aux termes de cette garantie et accorde au prêteur le droit de se prévaloir de tous les avantages découlant de cette garantie. L’emprunteur accepte de rembourser au prêteur tous les coûts que le prêteur a engagés pour se conformer aux exigences du programme de garantie ou pour faire valoir les droits de l’emprunteur au nom de celui-ci lorsque l’emprunteur omet de s’y conformer ou de les faire valoir.

## Expropriation. Si l'immeuble tout entier de l'emprunteur est exproprié, la dette deviendra immédiatement due et exigible, en même temps que les intérêts perdus, y compris l’ensemble des frais de paiement par anticipation. Si seule une partie de l’immeuble est expropriée, tout montant accordé à l’emprunteur pour l’expropriation partielle sera payé au prêteur, et le prêteur affectera cette somme en réduction de la dette. Si, de l’avis du prêteur, le reste de l’immeuble ne constitue pas une garantie adéquate du montant de la dette, la dette, ou toute partie de la dette que le prêteur peut déterminer, à sa seule discrétion, deviendra alors immédiatement due et payable, en même temps que les intérêts perdus, y compris l’ensemble des frais de paiement par anticipation.

## Renseignements sur le conjoint. L’emprunteur certifie au prêteur que tous les renseignements que l'emprunteur a donnés au prêteur au sujet de l’état matrimonial de l’emprunteur et des biens hypothéqués dans sa demande de prêt sont véridiques et exacts au regard des lois régissant les droits de propriété des conjoints dans la province de Québec. En cas de changement de la qualification des biens hypothéqués en tant que propriété visée par les droits des époux en vertu des lois régissant les droits des époux sur les biens, l’emprunteur s’engage à nous en aviser immédiatement par écrit.

## Retenues d’impôts. L’emprunteur reconnaît que le prêteur doit recevoir des versements d'intérêts libres et quittes de toute retenue d'impôts. Si l’emprunteur est ou devient un non‑résident du Canada aux fins des impôts sur le revenu, le pays où il réside pourrait lui imposer une retenue d'impôts sur la tranche des intérêts des paiements effectués au prêteur par l’emprunteur. L'emprunteur a la responsabilité d’effectuer toutes les retenues d'impôts et de fournir au prêteur les relevés émis par les autorités fiscales étrangères attestant le paiement des retenues d'impôts par l'emprunteur. Si l’emprunteur ne paie pas les montants au titre des retenues d'impôts, sur demande, et que les autorités fiscales étrangères les font payer par le prêteur, l’emprunteur promet de payer au prêteur ces montants au titre des retenues d'impôts, sur demande. Le montant sera ajouté à la dette et portera intérêt au taux d'intérêt jusqu'à ce qu'il soit payé. Le prêteur a le droit, sans y être tenu, de prélever et de verser la retenue à la source pour le compte de l'emprunteur. Si le prêteur choisit de le faire, le prêteur remettra la retenue à la source à l'autorité fiscale étrangère à partir des intérêts qu'il perçoit.

## Aucune obligation de consentir des avances aux termes du contrat. Le prêteur peut, pour quelque motif que ce soit, décider de ne pas avancer à l'emprunteur la totalité ou toute partie du prêt, malgré le fait que l'emprunteur puisse se fonder sur le prêt, même si l’emprunteur a signé le contrat, si les hypothèques ont été inscrites ou si le prêteur a déjà décaissé une partie du prêt. En pareil cas, l’emprunteur paiera au prêteur, immédiatement sur demande, la totalité des coûts et dépenses engagés par le prêteur, y compris les frais juridiques pour la recherche de titre à l’égard des biens hypothéqués et pour l’inscription des hypothèques créées aux termes du présent contrat.

## Levée des hypothèques grevant les biens hypothéqués. L’emprunteur reconnaît que le prêteur peut, à sa discrétion et à tout moment, accorder une libération au titre d’une ou de plusieurs parties des biens hypothéqués ou de toute autre sûreté ou tout autre cautionnement visant la totalité ou une partie de la dette, moyennant une contrepartie suffisante ou sans contrepartie, sans engager sa responsabilité envers l’emprunteur, ni libérer quelque autre partie des biens hypothéqués ou toute personne du présent contrat ou de l’un quelconque des engagements et sans assumer quelque responsabilité envers l’emprunteur au titre de la valeur de ces biens hypothéqués, sûretés ou cautionnements libérés, ou au titre de toute autre somme, à l’exception des sommes réellement reçues par le prêteur.

## Certaines actions que le prêteur peut accomplir. L’emprunteur reconnaît que le prêteur a les droits suivants :

### Le prêteur peut, s'il le juge souhaitable, payer toutes les charges, priorités, réclamations ou hypothèques de rang prioritaire par rapport aux hypothèques créées aux termes du présent contrat.

### Si l’emprunteur est un locataire de l’immeuble, le prêteur peut remédier à tous les cas de défaut existants relativement au bail de l’emprunteur, et l’emprunteur doit immédiatement rembourser au prêteur tous les paiements effectués par le prêteur et toutes les dépenses que celui‑ci a engagées pour y remédier. Si l’emprunteur refuse ou omet de renouveler son bail pendant qu’il a le droit de le faire, le prêteur peut en effectuer le renouvellement. Chaque renouvellement sera assujetti au présent contrat.

### Si l’emprunteur ne respecte pas une ou plusieurs des obligations qui lui incombent aux termes du présent contrat, le prêteur peut respecter ces obligations, sans y être tenu. En pareil cas, l’emprunteur doit immédiatement rembourser au prêteur tous les paiements effectués et les coûts engagés par le prêteur à ce titre.

### Tous les paiements effectués par le prêteur aux termes du présent contrat seront ajoutés au prêt. Le prêteur imposera à l’emprunteur des intérêts à l’égard de ces paiements au taux d’intérêt courant à compter de la date à laquelle le prêteur effectue ces paiements.

### Si le prêteur n’a pas reçu un avis et un rapport définitifs d’un avocat à l’égard du titre dans les soixante (60) jours de la dernière avance de fonds aux termes du présent contrat, le prêteur aura le droit de mandater un autre avocat de son choix pour produire un avis et un rapport définitifs à l’égard du titre. L’emprunteur sera responsable de tous les coûts associés à cette démarche.

## Retard et purge des biens hypothéqués et quittance à leur égard. Le prêteur peut retarder la mise à exécution de l’un de ses droits aux termes du présent contrat ou de la dette, sans que cela n’ait pour effet d’éteindre ces droits, ni de leur porter atteinte. Le prêteur peut renoncer à un manquement relatif à la dette ou aux termes de quelque sûreté ou convention connexe sans perdre les droits dont il peut se prévaloir quant à tout autre manquement relatif à la dette.

## Les hypothèques ne remplacent pas un autre cautionnement. L’emprunteur reconnaît que les hypothèques créées aux termes du présent contrat n’opèrent pas la confusion, la réduction, ni l’acquittement d’une dette due au prêteur ou d’un cautionnement, billet, acte ou d’une autre sûreté que le prêteur détient maintenant ou détiendra par la suite, de la part de l’emprunteur ou d’une ou de plusieurs autres parties, et les hypothèques créées aux termes du présent contrat ne sauraient avoir d’incidence sur une sûreté pouvant être détenue maintenant ou par la suite par le prêteur au regard de la totalité ou d’une partie de la dette et des autres montants garantis de temps à autre par les hypothèques, ni sur la responsabilité d’une autre personne relativement à l’un de ces cautionnements, billets, actes ou autres sûretés ou contrats, ou par suite du renouvellement de ceux‑ci, qui sont détenus par le prêteur à l’égard ou au titre de la dette et des autres montants garantis de temps à autre par la totalité ou une partie des hypothèques créées aux termes du présent contrat, et les recours du prêteur ne sauraient non plus être touchés de quelque manière.

## Titrisation. Le prêteur peut, à son gré et sans restriction, consentement ni avis à l’emprunteur (ce qui inclut, pour plus de précision, toute caution ou tout conjoint ayant signé le contrat), vendre, céder, consortialiser, titriser ou grever le présent contrat et les hypothèques créées aux termes de ce contrat à un ou plusieurs tiers, y compris à un assureur hypothécaire, sans en aviser l’emprunteur. Si le prêteur procède ainsi, l’emprunteur accepte que les hypothèques créées dans le cadre du contrat continuent de garantir tous les montants dus aux termes du contrat. Une fois vendus ou cédés, le contrat et les hypothèques créées aux termes de celui‑ci peuvent être rachetés par le prêteur, qu’il soit en défaut ou non.

## Protection des renseignements personnels. Dans le cadre du traitement, de l’approbation, du financement, du service et de l’administration de la totalité ou de toute partie de la dette ou de quelque assurance, vente, titrisation, cession ou financement s’y rapportant, ou de tout intérêt à cet égard, le prêteur, un assureur hypothécaire ou toute personne ayant un intérêt ou envisageant l’acquisition d’un intérêt dans la totalité ou toute partie de la dette et(ou) du contrat ou des hypothèques créées aux termes de ce contrat de temps à autre (y compris leurs mandataires, conseillers, agents, avocats, comptables, consultants, évaluateurs, sources de vérification du crédit, agences de notation du crédit, et toute partie mandatée pour assurer le service du contrat), ou toute partie de la dette, y compris tout prêt (les « **personnes ayant accès à l’information** »), peuvent, tel qu’ils le déterminent à leur seule discrétion, toujours sous réserve des lois sur la protection des renseignements personnels et en conformité avec celles-ci, recueillir, utiliser, divulguer, communiquer, céder et mémoriser l’information et le matériel (y compris l’information personnelle confidentielle) transmis par l’emprunteur, une caution ou le conjoint de l’emprunteur ou qui ont été obtenus par la personne concernée ayant accès à l’information ou pour son compte à l’égard de la dette, de l’emprunteur, d’une caution ou des biens hypothéqués, sans aucun autre avis à l’intention de l’emprunteur, du conjoint de l’emprunteur ou d’une caution.

## Exclusion d’engagements prévus par la loi. Si les dispositions contenues dans le présent contrat sont incompatibles avec les engagements qui sont implicites dans le *Code civil du Québec* ou y sont intégrés, ou entrent en conflit avec ces engagements, les dispositions de ce contrat auront préséance sur celles du *Code civil du Québec* ou y dérogeront dans la mesure de cette incompatibilité ou de ce conflit, à condition qu’elles n’intéressent pas l’ordre public au sens du *Code civil du Québec*.

## *Loi nationale sur l’habitation*. Si le présent contrat constitue un prêt assuré par la SCHL en tant qu’assureur hypothécaire, il intervient en vertu de la *Loi nationale sur l’habitation*.

## Jugements. Si le prêteur obtient un jugement de la cour contre l’emprunteur relativement à l’omission de ce dernier de payer la totalité ou une partie de la dette ou d’exécuter l’une de ses obligations au titre de la dette, le jugement n’occasionnera pas la confusion d’une partie quelconque de la dette par suite de ce jugement, ni n’entraînera l’extinction des autres droits du prêteur de faire valoir le présent contrat et la dette. Le prêteur demeurera autorisé à recevoir les intérêts sur le prêt et les intérêts sur l’autre dette au taux d’intérêt applicable, lequel sera calculé et payable de la manière convenue, et suivant ce que prévoit le jugement.

## Interprétation, rubriques et régime juridique. Les rubriques ne font pas partie intégrante du présent document et n’ont été insérées qu’afin d’en faciliter la consultation. Le présent contrat doit être interprété, mis à exécution et régi conformément aux lois de la province de Québec. Si une disposition du présent contrat s’avérait interdite ou invalide en vertu des lois applicables, cette disposition n’invalidera pas les autres dispositions du présent contrat. Aucune disposition du présent contrat n’oblige l’emprunteur à payer des intérêts d’un montant supérieur à celui permis par les lois applicables, ni le prêteur à accepter de tels intérêts.

## Restrictions en matière de cession. Les droits de de l'emprunteur en vertu des présentes sont purement personnels et ne peuvent donc être cédés ou transférés, et l'emprunteur ne peut céder ou transférer aucune de ses obligations, toute cession de ce type étant nulle et non avenue en ce qui concerne le prêteur.

## Obligations indivisibles. Les obligations de l’emprunteur sont indivisibles. Chaque personne désignée à titre d’emprunteur, de son remplaçant et chacun de leurs héritiers sont obligés d’exécuter entièrement les obligations de l’emprunteur, étant entendu que le prêteur est habilité à contraindre ceux-ci à les exécuter.

## Signatures conjointes. Lorsque plusieurs personnes sont désignées comme étant l’emprunteur aux termes du présent contrat, ou encore si une ou plusieurs personnes agissent à titre de cautions ou deviennent autrement responsables des obligations de l’emprunteur, leurs obligations envers le prêteur sont solidaires.

## Élection de domicile. Une signification, un avis ou une demande s’adressant à l’emprunteur doit être effectué, donné ou signifié à celui‑ci à sa résidence ou à son domicile. Toutefois, si le prêteur ne peut trouver l’emprunteur à sa résidence ou à son domicile, l’emprunteur élit domicile, aux fins du présent contrat, au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où sont situés les biens hypothéqués, soit l’endroit où pourra être effectué, donné ou présenté à l’emprunteur cette signification, cet avis ou cette demande.

## Engagements de parfaire. L’emprunteur signera et remettra tout document ou toute entente supplémentaire et les autres engagements de parfaire que le prêteur peut raisonnablement exiger pour donner effet au présent contrat.

1. Cautionnement

## Cautionnement. Chaque personne qui signe ou conclut le présent contrat à titre de caution convient de ce qui suit en contrepartie de l’octroi du prêt à l’emprunteur par le prêteur :

### la caution, de concert avec l’emprunteur, agissant à titre de débiteur principal et non de caution, versera ou fera verser en bonne et due forme toute la dette aux jours, aux moments et de la manière prévus pour leur paiement;

### la caution garantit inconditionnellement qu’elle acquittera et libérera intégralement toute la dette aux moments et de la manière prévus dans le présent contrat;

### la caution indemnisera le prêteur et le dégagera de toute responsabilité relativement à l’ensemble des pertes, des dommages, des coûts et des dépenses que le prêteur peut subir ou engager ou encore desquels il peut devenir responsable par suite :

#### du défaut, pour quelque raison que ce soit, par l’emprunteur, de payer la dette ou d’accomplir et d’exécuter toute autre mesure, question ou chose exigée par les dispositions du présent contrat; ou

#### d’un geste commis ou d’une action ou procédure intentée par le prêteur au titre du recouvrement de la dette par l’emprunteur ou afin d’obtenir l’exécution, par l’emprunteur ou toute autre personne responsable aux termes du présent contrat, de quelque mesure, question ou chose exigée par les dispositions du présent contrat;

### le prêteur n’est pas tenu de poursuivre l’emprunteur ou quiconque assumant une responsabilité aux termes du présent contrat, ni de mettre à exécution ou d’épuiser une sûreté avant de faire valoir les obligations de la caution indiquées dans le présent paragraphe, et l’exécution de ces obligations peut prendre place avant ou après l’exécution des obligations au titre de la dette ou se dérouler en parallèle avec cette exécution ou l’exécution de toute sûreté relativement à cette dette;

### le prêteur peut, sans être tenu d’aviser la caution ni d’obtenir son consentement ou son autorisation, accorder des prolongations du délai fixé pour les paiements, effectuer des renouvellements, augmenter, changer et modifier le taux d’intérêt, le taux d’intérêt payable aux termes du compte‑carte de crédit, le cas échéant, le prêt et les autres modalités du présent contrat et de la dette, donner quittance de la totalité ou d’une partie des biens hypothéqués ou de toute autre sûreté relative au présent contrat, composer de toute autre façon qu’il juge nécessaire avec l’emprunteur, la dette, les biens hypothéqués ou toute autre sûreté sans que cela n’ait pour résultat de décharger les responsabilités de la caution ni de les amoindrir;

### la caution convient d’être liée par les modalités du présent contrat qui ont fait l’objet d’une reconduction ou d’une modification par le prêteur et l’emprunteur, et chaque renvoi au présent contrat dans le présent paragraphe portant sur la caution s’entend du contrat ainsi reconduit et modifié de temps à autre, indépendamment du fait que ce renouvellement ou cette modification ait été porté ou non à la connaissance de la caution ou ait été effectué avec ou sans son consentement ou son autorisation;

### si le prêteur tarde à faire valoir l’un quelconque de ses droits ou néglige de le faire, s’il perd un droit par opération de la loi, si un bien affecté en garantie est perdu ou détruit, si le présent contrat ou toute autre sûreté détenue au titre de la dette, ou si un document attestant toute partie de la dette se révèlent invalides ou inopposables en totalité ou en partie, cela ne saurait amoindrir de quelque manière que ce soit la responsabilité de la caution, ni l’en décharger;

### la caution a lu le présent contrat, est bien au courant de ses modalités, plus particulièrement des modalités du présent cautionnement, et les accepte;

### s’il y a plusieurs cautions, chaque caution assume une responsabilité solidaire avec les autres cautions et l’emprunteur aux termes de ce cautionnement;

### le prêteur peut signifier un avis à la caution et tout avis à la caution sera réputé reçu suivant les modalités du présent contrat qui s’appliquent aux avis remis à l’emprunteur;

### la caution renonce au bénéfice de division et de discussion;

### en outre, la caution et le prêteur reconnaissent et acceptent que les obligations de la caution ne constituent pas un cautionnement lié aux responsabilités spécifiques de cette dernière envers l’emprunteur, mais constituent plutôt une contrepartie en échange du crédit et au titre de la capacité de la caution d’acquitter ou de faire acquitter la dette, soit, à cet égard, une contrepartie d’importance en l’absence de laquelle le prêteur n’aurait pas conclu le présent contrat.

1. Explications du notaire

## Le prêteur et l’emprunteur, ainsi que la caution et toute autre partie au présent contrat déclarent avoir reçu de leur conseiller juridique des explications adéquates et suffisantes sur la nature et l’étendue des modalités du présent contrat et des obligations qui en découlent pour les parties.

1. Déclaration de l’état matrimonial

## ●

1. Intervention du conjoint

## ●, conjoint de l’emprunteur, domicilié et résidant au ●, intervient dans le présent contrat et déclare :

##### qu’il/elle a pris connaissance du présent contrat et y consent;

##### que la déclaration d’état matrimonial effectuée par l’emprunteur est exacte;

##### que, même si une déclaration de résidence familiale a été précédemment ou sera ultérieurement inscrite contre l’immeuble, ses droits sont subordonnés à ceux du prêteur, et le prêteur peut exercer ses droits et recours, libres de tous les droits du conjoint intervenant; et

##### que si un droit d’usage ou de propriété des biens hypothéqués est accordé en sa faveur, il sera solidairement responsable de l’ensemble de la dette, sans les bénéfices de division ou de discussion.

* 1. **DONT ACTE**
  2. **FAIT ET PASSÉ** à ●, province de Québec, à la date indiquée en premier lieu, sous le numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) des minutes du notaire soussigné.
  3. **ET APRÈS** que les parties aient déclaré avoir pris connaissance des présentes et avoir dispensé ledit notaire d'en donner ou d'en faire donner lecture, les parties ont signé avec ledit notaire et en présence de celui‑ci.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA** | | |
| Par |  |  |
|  |  | **[EMPRUNTEUR]** |
| Par |  |  |
|  |  | **[CAUTION]** |
| Par |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | ●, notaire |