

## CONVENTION DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

L'AN DEUX MILLE •,

Ce • jour de •

DEVANT Me • notaire à •, province de Québec.

### ONT COMPARU :

**COMPAGNIE DE FIDUCIE AGF**, compagnie de fiducie constituée par Lettres Patentes datées du cinquième (5<sup>e</sup>) jour d'août, mille neuf cent quatre-vingt-cinq (1985) conformément à la *Loi sur les sociétés de fiducie* (ladite Loi ayant été remplacée par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt*), sous la dénomination sociale « Chancellor Trust Company », et ayant modifié sa dénomination sociale pour Compagnie de Fiducie AGF sous Lettres Patentes Supplémentaires datées du trentième (30<sup>ième</sup>) jour de septembre, mille neuf cent quatre-vingt-huit (1988), ayant son siège au 66, rue Wellington Ouest, Toronto (Ontario) M5K 1E9, et une place d'affaires au 1, rue Toronto, 10<sup>e</sup> étage, Toronto, Ontario M5C 2V6, agissant et représenté par • son représentant dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il le déclare;

Et dont l'**avis d'adresse** est inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de •, sous le numéro **6 215 266**;

lequel sera enregistré pour tout droit hypothécaire contenu dans la présente Convention de Prêt Hypothécaire;

(ci-après le « **Prêteur** »)

ET:

•, une compagnie dûment constituée, ayant son siège et principale place d'affaires au •, dans la Ville de •, Province de Québec, •, et ici représentée par •, son Président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration datée du •, une copie certifiée de ladite résolution étant annexée à la présente Convention après avoir été reconnue conforme et signée aux fins d'identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné;

OU

•, [**profession**] résidant et domicilié au •, dans la Ville de •, Province de Québec, •.

(ci-après l'« **Emprunteur** »).

### LES PARTIES DÉCLARENT ET CONVIENNENT CE QUI SUIT:

#### 1. LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

##### 1.1 Montant du Prêt

Le Prêteur prêtera à l'Emprunteur, qui accepte, un montant en capital de • DOLLARS Canadiens (•\$) (ci-après le « **Prêt** »).

##### 1.2 Taux d'intérêt

1.2.1 Prêt hypothécaire à taux ajustable (applicable seulement aux Prêts à Taux ajustable)

Le capital portera intérêts au Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF [le notaire doit indiquer : « plus ou moins »] ● pour cent (● %) (le « Taux d'intérêt du Prêt »).

Le « Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF » est le taux d'intérêt annuel ajustable que le Prêteur publie de temps à autre à titre de référence.

À la date de la signature de la présente convention, le Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF est de ● pour cent (● %) par année. Par conséquent, le taux d'intérêt du Prêt s'établit, à la date de la présente convention, à ● % (● pour cent) par année.

#### 1.2.2 Variations du Taux d'intérêt du Prêt

Le Taux d'intérêt du Prêt est fixé à la date de l'avance et s'ajustera automatiquement par la suite en fonction des variations du Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF.

#### 1.2.3 Calcul et fréquence du paiement des intérêts

Les intérêts sont calculés quotidiennement et composés bi-annuellement et non à l'avance. Les intérêts sont payables à la fréquence prévue à l'article 1.6.2. Les intérêts sont payables sur le montant du Prêt au Taux d'intérêt du Prêt avant et après la date où le solde est échu aux termes de l'Engagement de Prêt Hypothécaire intervenu entre l'Emprunteur et le Prêteur daté du • (l'« Engagement de Prêt Hypothécaire »), défaut et jugement, jusqu'à ce que le montant du Prêt ait été remboursé en entier.

Lorsqu'il n'est pas en défaut, l'Emprunteur peut changer la fréquence de ses paiements pour une des fréquences alors offertes pour ce type de prêt hypothécaire consenti par le Prêteur. Lorsque l'Emprunteur exerce ce droit, il est tenu de payer au Prêteur les frais administratifs alors en vigueur relativement à cette modification et un montant pour le rajustement de l'intérêt pourra être payable. L'Emprunteur peut obtenir confirmation du montant des frais administratifs et du montant du rajustement de l'intérêt qui sont payables, s'il y a lieu, en en faisant la demande.

#### 1.2.4 Conversion à un taux fixe

Si l'Emprunteur n'est pas en défaut, il peut convertir le présent Prêt hypothécaire en un prêt hypothécaire fermé de Fiducie AGF à un taux fixe et pour une nouvelle durée d'au moins trois (3) ans ou le reste de la durée existante arrondi à l'année la plus rapprochée. Les taux d'intérêt applicables seront les taux d'intérêts alors offerts par le Prêteur. La période d'amortissement ne doit pas changer. Le Prêt ne peut faire l'objet d'un nouvel amortissement.

La convention de modification de prêt hypothécaire que le Prêteur demandera à l'Emprunteur de signer contiendra toutes les modalités et conditions modifiées de l'option de prêt hypothécaire que l'Emprunteur choisit, et en cas de conflit entre la présente convention et la convention de modification de prêt hypothécaire, les modalités particulières de la convention de modification de prêt hypothécaire auront préséance. L'Emprunteur doit payer tous les frais d'administration et de traitement qui s'appliquent à la conversion du prêt hypothécaire. L'Emprunteur doit

verser au Prêteur les intérêts attribuables à la modification de la fréquence de ses versements hypothécaires réguliers, ainsi que tout l'Intérêt différé. L'Emprunteur doit payer tous les frais juridiques relatifs à la conversion du prêt hypothécaire, notamment les frais de publication des documents de conversion, s'il y a lieu. L'Emprunteur doit payer immédiatement au Prêteur tous les montants relatifs à la conversion du prêt hypothécaire. Si l'Emprunteur ne les paie pas, le Prêteur peut déclarer qu'il est en défaut aux termes du prêt hypothécaire, ou ajouter ces montants au montant du Prêt, ou les deux. Une fois le prêt hypothécaire converti, les privilèges de remboursement par anticipation mentionnés à l'article 1.7.2 ne s'appliquent plus. Tous les privilèges de remboursement par anticipation seront compris dans la convention de modification que le Prêteur demandera à l'Emprunteur de signer.

#### 1.2.5 Intérêt différé

Le montant des intérêts qui ont couru sur le capital du Prêt à partir d'une date de paiement régulier à la suivante qui excède le paiement régulier du Prêt est désigné « **Intérêt différé** ». Les intérêts au Taux d'intérêt du Prêt actuel seront chargés sur l'Intérêt différé à partir de et incluant cette date de paiement régulier. À la date de paiement régulier suivante, tous les intérêts qui auront couru sur l'Intérêt différé à partir de la date de paiement régulier précédente seront ajoutés à et deviendront des intérêts différés et porteront intérêts en soit à partir de et incluant la date de paiement régulier au Taux d'intérêt du Prêt actuel. L'Emprunteur peut payer l'Intérêt différé par paiements séparés puisque son paiement régulier ne sera pas appliqué à cet intérêt. Le montant de l'Intérêt différé en souffrance de temps à autre peut être obtenu en contactant le Prêteur.

#### 1.2.6 Intérêts composés

Si l'Emprunteur n'effectue pas les paiements réguliers du Prêt, ou tout autre paiement lorsque requis par le Prêt, le Prêteur chargera des intérêts sur ces paiements non effectués au Taux d'intérêt du Prêt (ces intérêts additionnels seront ci-après désignés comme étant les « **Intérêts composés** ») avant et après la date où le solde est échu énoncée dans le document enregistré, le défaut et le jugement, sur tout montant arriéré (incluant les intérêts). L'Emprunteur doit payer les Intérêts composés immédiatement lorsque le Prêteur le requiert, avant et après la date où le solde est échu, le défaut et le jugement

#### 1.3 Intérêts sur des paiements effectués à des tiers

Sauf stipulation contraire, tout montant payé par le Prêteur à un tiers au nom de l'Emprunteur, ou dans le but de remplir toute obligation de l'Emprunteur en vertu de la présente Convention devra être remboursé par l'Emprunteur sur demande, et portera intérêts au Taux d'intérêt du Prêt à partir de la date d'un tel paiement.

#### 1.4 Intérêt sur intérêt

Les intérêts dus en vertu de cette Convention porteront intérêts au Taux d'intérêt du Prêt, commençant à la date où ils sont dus et jusqu'à ce qu'ils soient reçus par le Prêteur.

## 1.5 Avances et Durée du Prêt

### 1.5.1 Nombre d'avances

Le capital peut être prêté à l'Emprunteur en une ou plusieurs avances mais le Prêteur ne fera aucune avance à moins que l'Emprunteur n'ait publié les droits conférés par la présente Convention au registre foncier approprié, et le cas échéant au Registre des droits personnels et réels mobiliers de sorte que le Prêteur détienne une hypothèque de premier rang sur les Biens Hypothéqués, et que l'Emprunteur ait rempli toutes les autres conditions requises en vertu de la présente Convention.

### 1.5.2 Déduction des intérêts, provisions pour impôts et autres taxes

Le Prêteur peut déduire, d'une avance, tout intérêt couru ainsi que le montant de toute provision pour impôt foncier, taxe provinciale sur les primes d'assurance, ou autre provision ou retenue qui peut être prévue à l'Engagement de Prêts Hypothécaire.

### 1.5.3 Défaut

Si l'Emprunteur est en défaut aux termes de la présente Convention, le Prêteur peut en plus de tous ses autres droits ou recours, reporter ou cesser de faire toute avance additionnelle à l'Emprunteur.

### 1.5.4 Début du terme

Le terme du Prêt débute le • (•) jour de •, deux-mil-\* (200\*), qui est désigné comme étant la «**Date de rajustement des intérêts**» dans la présente Convention

### 1.5.5 Fin du terme du Prêt

Le terme du Prêt prend fin le • (•) jour de •, deux-mil-\* (200\*) (la « **Date d'échéance** »), soit • (•) mois après la Date de rajustement des intérêts.

### 1.5.6 Bénéfice du terme

Les parties reconnaissent que le terme est à l'avantage du Prêteur et de l'Emprunteur.

### 1.5.7 Calcul des intérêts avant la Date de rajustement des intérêts

Advenant que le Prêteur fasse une ou plusieurs avances de capital avant la Date de rajustement des intérêts, les intérêts sur les avances faites avant cette Date de rajustement des intérêts viendront à échéance et seront payables à la Date de rajustement des intérêts et seront calculés à partir de la Date de chaque avance. Toutefois, le Prêteur peut soit, déduire d'une avance les intérêts calculés sur l'avance précédente, soit, percevoir les intérêts sur une base mensuelle.

### 1.5.8 Calcul des intérêts après la Date de rajustement des intérêts

Des intérêts sur chaque avance de capital faite avant la Date de rajustement des intérêts seront calculés à partir de la date de chaque avance, au taux et à la manière énoncés à l'article 1.2.

### 1.5.9 Interdiction de céder ou d'hypothéquer le droit de recevoir une avance

L'Emprunteur ne cédera pas et n'hypothéquera pas en faveur d'un tiers le droit de recevoir une avance, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Prêteur.

## 1.6 Remboursement

1.6.1 Le montant du paiement du capital et des intérêts sera modifié après chaque modification du Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF. Le paiement du capital et des intérêts sera recalculé après chaque modification du Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF en fonction du Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF actuel et de la période d'amortissement restante sur le prêt hypothécaire. Les nouveaux versements prendront effet à la prochaine sinon à la deuxième date de versement suivant chaque modification du Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF.

1.6.2 En date de la présente convention, l'Emprunteur remboursera le capital du Prêt et les intérêts accumulés en versements mensuels, égaux et consécutifs (les « **Versements** ») de • DOLLARS Canadiens et • CENTS (•\$) chacun, le • (•) jour de chaque mois commençant le • (•) jour de • deux-mil • (200\*), soit un mois après la Date de rajustement des intérêts, jusqu'à la Date d'échéance. Le présent montant sera modifié en fonction des variations du Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF.

1.6.3 Dans un délai raisonnable après chaque modification du Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF, le Prêteur doit transmettre par la poste à l'Emprunteur, à sa dernière adresse connue conformément aux dossiers, fichiers et registres du Prêteur, un avis du Taux d'intérêt du Prêt modifié et du versement du capital et des intérêts modifié, s'il y a lieu, calculé bi-annuellement et non à l'avance. Le Taux d'intérêt du Prêt et le montant du versement varieront même si le Prêteur omet de transmettre un tel avis à l'Emprunteur ou que l'Emprunteur ne le reçoit pas. L'Emprunteur demeurera tenu d'effectuer tous les versements lorsqu'ils sont exigibles aux termes de la présente convention au nouveau Taux d'intérêt du Prêt. Ces avis font partie de la présente convention. Le Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF en vigueur à tout moment se trouve sur le site Web du Prêteur à l'adresse [www.agf.com](http://www.agf.com).

### 1.6.4 Imputation des Versements et montants reçus

Les montants reçus par le Prêteur, notamment les Versements, seront imputés comme suit :

S'il n'y a pas de défaut:

en premier lieu, aux intérêts courus; et  
en second lieu, au remboursement du capital.

En cas de défaut:

en premier lieu au remboursement par le Prêteur de tout montant payé à un tiers au nom de l'Emprunteur en vertu de la présente Convention; et en second lieu, aux intérêts courus; et en troisième lieu, au remboursement du capital.

#### 1.6.5 Solde final

L'Emprunteur, à la Date d'échéance remboursera au Prêteur tout montant en souffrance exigible en vertu de la présente Convention, notamment tout frais encouru par le Prêteur au nom de l'Emprunteur, pour conserver les Biens Hypothéqués, pour remplir un engagement de l'Emprunteur en vertu de cette Convention, ou sur l'exercice des droits du Prêteur.

#### 1.6.6 Reconduction au gré du Prêteur

Si le Prêt hypothécaire n'était pas remboursé à la Date d'échéance, le Prêteur peut, à son seul gré, prolonger la Date d'échéance pour une année civile supplémentaire au Taux d'intérêt du Prêt alors applicable, sans que d'aucune façon, il ne s'opère novation des obligations de l'Emprunteur prévues aux présentes, ou sans que l'Hypothèque ni aucun des droits du Prêteur en vertu des présentes ne soit libéré ou touché.

#### 1.6.7 Lieu du paiement et remise de documents

L'Emprunteur fera tous les paiements auxquels il s'est obligé en vertu de la présente Convention, directement au bénéficiaire du Prêteur à l'adresse suivante :

Compagnie de Fiducie AGF  
1, rue Toronto  
P.O. Box 6, 10ième étage  
Toronto, Ontario M5C 2V6

À l'attention de **Superviseur de l'administration** Hypothécaire ou à toute autre endroit désigné par le Prêteur et il y livrera également tous les documents requis par le Prêteur en vertu de la présente Convention. Tous les documents relatifs aux polices d'assurance requises par le Prêteur de l'Emprunteur en vertu de la présente Convention seront également livrés à cette adresse.

#### 1.6.8 Paiements divisés

S'il y a plus d'un Emprunteur en vertu de la présente Convention et si le Prêteur reçoit la partie d'un Emprunteur séparément et sans réserve, le Prêteur ne perd en aucune circonstance son recours solidaire contre chacun des Emprunteurs.

Toute stipulation par un Emprunteur à l'effet qu'un paiement ne représente que sa partie de la dette sera sans effet.

### 1.7 Paiement en avance

1.7.1 Ce Prêt est fermé et ne peut être remboursé avant la date d'échéance, sauf de la manière indiquée à l'article 1.7.2 des présentes. L'Emprunteur peut, sans pénalité, et s'il n'est pas en défaut aux termes des présentes :

- i. Rembourser (par tranches d'au moins 100 \$ chacune) jusqu'à 20 % du capital original du Prêt hypothécaire au cours de chaque période de douze mois débutant à la Date de rajustement des intérêts ou à l'anniversaire de cette date; et(ou)

- ii. augmenter le montant du Versement d'un maximum de vingt pour cent (20 %) du montant du Versement original une fois au cours de chaque période de douze mois débutant à la Date de rajustement des intérêts ou à l'anniversaire de cette date.

Ces privilèges ne sont pas cumulatifs et ne peuvent être reportés d'une période à une autre et ils expirent s'ils ne sont pas exercés au cours d'une période de douze mois donnée. Ces privilèges ne s'appliquent pas dans le cas où l'Emprunteur souhaite rembourser son Prêt hypothécaire en totalité ou faire un remboursement anticipé correspondant à plus de 20 % du montant du capital original.

- 1.7.2. Si l'Emprunteur souhaite rembourser le Prêt hypothécaire en totalité ou rembourser plus de 20 % du montant du capital original du Prêt hypothécaire avant la Date d'échéance, et tant et aussi longtemps que l'Emprunteur n'est pas en défaut aux termes des présentes, il peut rembourser par anticipation la totalité ou une partie du solde du capital original impayé du Prêt hypothécaire, en payant ce montant, tous les intérêts accumulés et impayés sur ce montant, et trois (3) mois d'intérêts calculés sur le capital remboursé par anticipation au Taux préférentiel des prêts hypothécaires de Fiducie AGF en vigueur au moment où la déclaration de quittance est délivrée.

## 1.8 Paiement des Taxes

### 1.8.1 Divers

L'Emprunteur est responsable pour le paiement de toutes taxes municipales, scolaires et autres impôts fonciers (ci-après les « Taxes ») imposés sur l'Immeuble, tel que défini à l'article 2.2.

### 1.8.2 Comptes de Taxes

Au début de chaque période de douze mois pendant la durée de la présente Convention, le Prêteur fournira à l'Emprunteur un estimé du montant des impôts fonciers payables sur l'Immeuble pour l'année suivante.

À chaque fois qu'il effectuera un Versement, pendant cette période, l'Emprunteur versera également un douzième du montant estimé dans un compte de taxes établi par le Prêteur.

### 1.8.3 Déboursement des Taxes

Le Prêteur paiera les Taxes sur l'Immeuble décrites à l'article 2.2 à partir du compte de taxes.

### 1.8.4 Intérêts accumulés

Le Prêteur paiera des intérêts sur le compte de taxes prévu à l'article 1.8.2 au taux moyen des taux payés par les banques à charte aux clients ayant un compte chèque et épargne, calculé au moins une fois par année.

### 1.8.5 Solde des Taxes impayées

À la fin de chaque période de douze mois, l'Emprunteur remboursera au Prêteur tout déficit dans le compte de taxes.

#### 1.8.6 Surplus

À la fin de chaque période de douze mois, le Prêteur remboursera à l'Emprunteur tout surplus dans le compte de taxes.

#### 1.8.7 Répartition des Taxes

Si l'Emprunteur fait défaut de payer un Versement, le Prêteur a le droit d'utiliser le compte de taxes afin de rembourser le Prêt.

#### 1.8.8 Intérêts sur les avances de Taxes

Si le compte de taxes est insuffisant pour couvrir le montant des impôts fonciers, tout paiement par le Prêteur non couvert par le compte portera intérêt au taux et à la manière énoncés à l'article 1.2.

#### 1.8.9 Taxes payées directement par l'Emprunteur

Le Prêteur peut permettre à l'Emprunteur de payer directement les impôts fonciers imposés sur l'immeuble, sous réserve des conditions que le Prêteur peut énoncer de temps à autre.

### 1.9 Signataires et cautions

#### 1.9.1 Solidarité

Si plus d'un Emprunteur signe la présente Convention, les obligations de tous les Emprunteurs envers le Prêteur en vertu de la présente Convention sont solidaires.

#### 1.9.2 Indivisibilité

Les obligations de l'Emprunteur et de toute caution sont indivisibles. Tous les héritiers, successeurs et cessionnaires de l'Emprunteur et de toute caution peuvent être obligés de remplir les obligations de l'Emprunteur en vertu de la présente Convention.

## 2. HYPOTHÈQUE

### 2.1 Création de l'Hypothèque

À titre de sûreté réelle continue pour le paiement à échéance et l'exécution de toutes ses obligations présentes et à venir envers le Prêteur, dont notamment mais sans restreindre la généralité de ce qui précède, le remboursement de toutes les sommes, incluant le capital, intérêts, coûts et accessoires, dues au Prêteur en vertu du Prêt et l'accomplissement de ses obligations en vertu de la présente Convention (ci-après collectivement appelées les «**Obligations Garanties**»), l'Emprunteur hypothèque et octroie une sûreté réelle dans les Biens Hypothéqués (l'«**Hypothèque**») en faveur du Prêteur pour la somme de • DOLLARS (\$) en devises légales du Canada plus un montant additionnel égal à vingt pour cent (20%) de cette somme pour garantir tous les coûts, accessoires et dépenses incidentes, le tout avec intérêt à compter de la date des présentes à un taux de VINGT CINQ POUR CENT (25%) par année, calculé quotidiennement et

composé mensuellement, avec intérêt sur 1'intérêt non versé calculé au même taux et de la même manière

## 2.2 Description des Biens Hypothéqués

Les biens grevés par l'Hypothèque (les «**Biens Hypothéqués**») sont les suivants :

- 2.2.1 [Insérer la désignation cadastrale de l'immeuble(s)] ainsi que tous les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis à l'immeuble(s) (collectivement appelés l'« **Immeuble** »);
- 2.2.2 Les loyers présents et à venir payables en vertu de tous les baux, offres de bail ou autres ententes d'occupation ainsi que tout revenu produit par l'Immeuble (collectivement appelés les « **Loyers** »), les indemnités payées en vertu des polices d'assurance couvrant l'Immeuble et les Loyers ainsi que toute(s) indemnité(s) d'expropriation relativement à ce qui précède;
- 2.2.3 Tous les documents, contrats, livres et pièces comptables concernant l'Immeuble et les Loyers ou reliés à ceux-ci; et L'universalité de tout bien meuble présent et à venir, présentement à l'intérieur ou sur, ou subséquemment apporté à l'intérieur, sur ou par-dessus l'Immeuble et tous les droits et actifs, corporels et incorporels, présents et à venir, liés à l'Immeuble et audit bien meuble ou relatifs à ceux-ci, incluant, sans limitation, le cas échéant, tous les réfrigérateurs, fours, laveuses et sècheuses, lave-vaisselle, appareils, équipements et tout l'inventaire, permis, licences et contrats de quelque nature, ainsi que les fruits et revenus produits par l'Immeuble et ledit bien meuble et ceux acquis en remplacement de celui-ci, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, incluant tous les revenus, dépôts et autres sommes d'argent provenant de l'Immeuble avec toutes les indemnités d'expropriation, le produit des polices d'assurance couvrant l'Immeuble et les Biens Hypothéqués, et les montants remis au Prêteur par l'Emprunteur pour le paiement des impôts fonciers (les « **Biens Meubles** »).

**NOTE: Notaire: La section (2.2.3) ne s'applique pas dans le cas d'un individu ou une entité légale qui n'opère pas une entreprise**

## 2.3 Dispositions additionnelles concernant les Loyers

- 2.3.1 Le Prêteur autorise par les présentes l'Emprunteur à percevoir tous les Loyers, pourvu qu'aucun Événement de Défaut ne soit survenu ou ne soit en cours, ou que le Prêteur ne lui ait pas retiré l'autorisation de percevoir les Loyers. Lorsqu'il perçoit les Loyers, l'Emprunteur ne doit pas recevoir une avance de plus d'un mois de loyer et ne doit pas louer l'Immeuble ou quelque partie de celui-ci à un montant inférieur à la valeur marchande.
- 2.3.2 L'Emprunteur doit, sur demande et sur une base annuelle, fournir au Prêteur une liste contenant les noms de tous les locataires de l'Immeuble et les détails de leurs baux. L'Emprunteur doit de plus fournir au Prêteur en tout temps sur demande, suivant la survenance d'un Événement de Défaut, les originaux et copies de

tous les baux présents et à venir relatifs à l'immeuble et tout document contenant de l'information utile en relation avec ce qui précède. Lorsqu'il perçoit les Loyers, le Prêteur peut modifier ou résilier les baux, et n'est pas responsable des dommages résultant de la non-perception d'un ou des Loyers.

### **3. DÉCLARATIONS ET GARANTIES DE L'EMPRUNTEUR**

L'Emprunteur déclare et garantit ce qui suit:

- 3.1 L'Emprunteur est le propriétaire des Biens Hypothéqués pour les avoir acquis par titre bon et valide et les Biens Hypothéqués sont libres de tout droit réel, hypothèque, sûreté ou autre charge autres que les suivantes :

[Insérer lesdits droits réels] lorsque ces droits réels sont des hypothèques, charges ou autres sûretés, ils seront acquittés à même le produit du Prêt.

- 3.2 L'état matrimonial ou civil de l'Emprunteur est le suivant • .

[OU]

L'Emprunteur est une personne morale, dûment constitué, existant valablement et dûment enregistrée ou autorisée à exploiter une entreprise dans chaque juridiction où la loi requiert tel enregistrement ou autorisation. La constitution de l'Hypothèque sur les Biens Hypothéqués, la signature, la délivrance et l'accomplissement par l'Emprunteur de ses obligations en vertu du Prêt et de la présente Convention ont été dûment autorisés par tous les moyens nécessaires et ne contreviennent pas à ses documents constitutifs, règlements, ou quelque loi ou entente à laquelle il puisse être assujéti.

- 3.3 Les Loyers n'ont pas été cédés ou hypothéqués en faveur d'un tiers.
- 3.4 Plus de six (6) mois se sont écoulés depuis la fin des plus récents travaux de construction, rénovation ou réparation sur les Biens Hypothéqués et aucun compte pour de tels travaux effectués par un architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, travailleur, entrepreneur ou sous-entrepreneur ne reste impayé.
- 3.5 Il n'y a aucune Taxe impayée sur l'immeuble.
- 3.6 Les Biens Hypothéqués sont conformes aux lois applicables et aux règlements municipaux, incluant toutes les lois et règlements environnementaux.
- 3.7 Le Certificat de localisation des Biens Hypothéqués préparé par • Arpenteur-Géomètre, le • est complet et exact à tous égards.
- 3.8 Les Biens Hypothéqués ne sont pas situés dans une zone d'inondation.
- 3.9 Les Biens Hypothéqués n'ont jamais fait l'objet d'une isolation à la Mousse Isolante d'Urée-Formaldéhyde (MIUF), ni ne contiennent de pyrite.

### **4. ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

- 4.1 Lorsque l'immeuble est une habitation résidentielle, l'Emprunteur doit occuper l'immeuble comme sa résidence principale. Si l'immeuble est loué à un tiers, le Prêteur se réserve le droit d'exiger le remboursement du Prêt en entier.

- 4.2 Si un bâtiment doit être érigé sur les Biens Hypothéqués et que celui-ci n'est pas encore construit en date des présentes, l'Emprunteur doit compléter sa construction avant •, en accord avec les plans et devis approuvés par le Prêteur et selon les régies de l'art. Si la construction n'est pas terminée à cette date ou si elle diffère des plans et devis ou ne respecte pas les régies de l'art, le Prêteur peut, sans préjudice à ses autres droits et recours, faire compléter ou corriger la construction dans le but de protéger sa sûreté.
- 4.3 L'Emprunteur protégera et entretiendra adéquatement les Biens Hypothéqués et il exercera ses activités de façon à en préserver la valeur. L'Emprunteur se conformera aux exigences des lois et règlements applicables en relation avec les Biens Hypothéqués, y compris les lois et règlements sur l'environnement.
- 4.4 L'Emprunteur paiera à échéance tous les droits, impôts, taxes et charges relatifs aux Biens Hypothéqués, de même que toute créance pouvant prendre rang avant l'Hypothèque, et sur demande l'Emprunteur fournira la preuve de ces paiements prévus au Prêteur.
- 4.5 L'Emprunteur assurera les Biens Hypothéqués et les maintiendra constamment assurés auprès d'un assureur acceptable au Prêteur contre les risques de perte par le vol et l'incendie et contre tout autre risque qu'un administrateur prudent protégerait par assurance, le tout pour leur pleine valeur assurable et il devra maintenir ladite assurance jusqu'à ce que les Obligations Garanties aient été entièrement payées et que le Prêteur radie l'Hypothèque. Le Prêteur est par les présentes désigné bénéficiaire des polices d'assurance relatives aux Biens Hypothéqués. L'Emprunteur s'assurera que le Prêteur est désigné dans ces polices d'assurance comme l'assuré additionnel et bénéficiaire et ces polices devront aussi comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires, selon la formule du Bureau d'assurance du Canada. L'Emprunteur remettra au Prêteur toute indemnité qu'il recevra directement de l'assureur ou autrement conformément à une police d'assurance requise en vertu de la présente Convention jusqu'à concurrence du montant des Obligations Garanties. L'Emprunteur remettra au Prêteur une copie de chaque police et au moins trente (30) jours avant la date d'expiration ou d'annulation d'une police, l'Emprunteur remettra au Prêteur une preuve de son renouvellement ou de son remplacement.
- 4.6 Advenant la destruction en tout ou en partie des Biens Hypothéqués, l'Emprunteur ne pourra pas réparer ou reconstruire l'Immeuble sans au préalable avoir obtenu le consentement écrit du Prêteur.
- 4.7 L'Emprunteur accomplira tous les actes et signera tous les documents nécessaires pour que l'Hypothèque ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers.
- 4.8 Si l'Immeuble est un immeuble locatif, l'Emprunteur tiendra les livres et dossiers comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les Biens Hypothéqués. L'Emprunteur permettra au Prêteur d'examiner ces livres et dossiers comptables et d'en obtenir copie.
- 4.9 L'Emprunteur ne changera pas l'usage, la destination ou la nature des Biens Hypothéqués et il n'effectuera aucune construction ou rénovation à l'Immeuble, sauf si le Prêteur y consent par écrit. De plus, l'Emprunteur ne devra pas utiliser l'Immeuble à des fins commerciales ou industrielles.
- 4.10 L'Emprunteur ne devra pas hypothéquer, grever, vendre ou autrement aliéner les Biens Hypothéqués sauf si le Prêteur y consent par écrit. Malgré toute aliénation, l'Emprunteur continuera d'être tenu au paiement de toutes les sommes dues au

Prêteur et à l'exécution de toutes ses obligations sous la présente Convention jusqu'à ce que toutes les Obligations Garanties aient été entièrement remboursées.

- 4.11 L'Emprunteur ne devra pas consentir un droit d'usage, d'usufruit, de droits emphytéotiques ou superficiaires sur l'Immeuble ni de servitude sur l'Immeuble sans le consentement écrit du Prêteur, sauf en ce qui concerne une servitude d'utilité publique.
- 4.12 L'Emprunteur fournira au Prêteur tout renseignement concernant les Biens Hypothéqués que le Prêteur pourra raisonnablement demander pour s'assurer que l'Emprunteur se conforme à ses engagements prévus aux présentes.
- 4.13 L'Emprunteur conservera les Biens Hypothéqués libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, sauf celles auxquelles le Prêteur aura consenti par écrit. L'Emprunteur ne cédera pas les Loyers, en tout ou en partie, et il ne donnera pas quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer.
- 4.14 L'Emprunteur informera promptement le Prêteur de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement sa situation financière ou la valeur des Biens Hypothéqués. De plus, l'Emprunteur informera promptement le Prêteur de la survenance d'un Événement de Défaut.
- 4.15 Si l'Emprunteur est une compagnie ou autre personne morale, elle ne se fusionnera pas avec une autre personne, ni n'entamera de procédures en vue de sa liquidation ou dissolution, sans l'autorisation écrite préalable du Prêteur.
- 4.16 L'Emprunteur paiera tous les frais relatifs à la présente Convention, incluant ceux engagés par le Prêteur pour inspecter ou évaluer les Biens Hypothéqués, et pour tout avis juridique que le Prêteur pourra demander relativement à la validité et au rang de l'hypothèque constituée par les présentes.
- 4.17 L'Emprunteur fournira au Prêteur un certificat de localisation adressé à celui-ci et de date récente.
- 4.18 L'Emprunteur remboursera au Prêteur tous les coûts et frais encourus par celui-ci pour exercer ses droits ou pour remplir les engagements de l'Emprunteur aux termes de la présente Convention, avec intérêts au Taux d'intérêt du Prêt.

## **5. DROITS DU PRÊTEUR**

- 5.1 Le Prêteur, un mandataire ou un représentant de celui-ci ou un mandataire ou un représentant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (ci-après désignée, la « SCHL ») peut, à tout moment, avant ou après un défaut, et à toute fin jugée nécessaire par le Prêteur ou la SCHL, accéder aux Biens hypothéqués en question afin d'inspecter les terrains et les bâtiments les composant. Sans restreindre de quelque façon que ce soit la portée générale de ce qui précède, le Prêteur ou la SCHL (ou leurs mandataires ou représentants respectifs) peuvent accéder aux Biens hypothéqués en question afin de procéder à des essais environnementaux, à une évaluation environnementale, à une enquête ou une étude jugés nécessaires par le Prêteur ou la SCHL, et les frais raisonnables de ces essais, évaluations, enquêtes ou études, selon le cas, majorés de l'intérêt au Taux d'intérêt du Prêt hypothécaire, sont payables par l'Emprunteur sans délai et font partie des Obligations cautionnées. L'exercice de l'un des pouvoirs énumérés dans la présente clause n'est pas réputé faire en sorte que le Prêteur, la SCHL ou leurs mandataires ou représentants respectifs soient en possession des Biens hypothéqués et des bâtiments ni les gèrent ou avaient l'emprise sur ceux-ci.

L'octroi du Prêt hypothécaire ou de toute partie de celui-ci ou de l'approbation d'assurance par la SCHL ne doit pas être interprété par l'Emprunteur (les Emprunteurs) et toute(s) Caution(s) comme une confirmation (et ceux-ci ne doivent pas s'y fier à ce titre) de la valeur ou de l'état des Biens sous-jacents, et ce, que des évaluations ou des inspections soient effectuées ou non par la SCHL ou pour son compte; ni ne doit être interprété par l'Emprunteur (les Emprunteurs) et toute(s) caution(s) comme une confirmation (et ceux-ci ne doivent pas s'y fier à ce titre) de la capacité de l'Emprunteur (des Emprunteurs) et de toute(s) caution(s) à rembourser le Prêt hypothécaire.

Tous les renseignements obtenus de l'Emprunteur (des Emprunteurs) et de toute(s) caution(s) ou se rapportant à ceux-ci, dans le cadre de l'approbation du Prêt hypothécaire, y compris les renseignements d'une agence d'évaluation du crédit, sont accessibles par le Prêteur, la SCHL, leurs mandataires et représentants ainsi que ceux des membres de leurs groupes respectifs, qui peuvent les utiliser à toute fin liée de façon générale à la fourniture d'une assurance hypothécaire; l'Emprunteur (les Emprunteurs) et toute(s) caution(s) y consentent par les présentes. Les renseignements conservés par la SCHL à cet égard sont assujettis aux lois fédérales en matière d'accès aux renseignements et de protection des renseignements personnels.

- 5.2 Si l'Emprunteur est en défaut d'effectuer quelque paiement ou de poser tout geste requis en vertu de la présente Convention, le Prêteur, sans libérer ou renoncer à quelque obligation ou Événement de Défaut, peut, mais sans y être obligé, en tout temps effectuer tel paiement ou poser tel geste, dont notamment souscrire toute assurance que l'Emprunteur doit souscrire en vertu de la présente Convention, pour le compte et aux frais de l'Emprunteur, et peut entrer dans les Biens Hypothéqués ou toute partie de ceux-ci à de telles fins et prendre toute mesure qui, de l'avis du Prêteur, peut être nécessaire ou appropriée en l'espèce. Toutes les sommes payées ainsi par le Prêteur et tous les coûts et dépenses (incluant sans limitation les frais et dépenses de conseillers juridiques) ainsi engagés, porteront intérêt au Taux d'intérêt du Prêt à partir de la date de leur paiement ou de la date où ils ont été engagés, seront garantis par l'Hypothèque et seront payés au Prêteur par l'Emprunteur sur demande. Le Prêteur qui effectue tout paiement autorisé par le présent paragraphe de nature fiscale peut, ce faisant, se fonder sur toute facture, tout relevé ou estimé émanant d'une autorité publique appropriée sans avoir à questionner l'exactitude de cette facture, ce relevé ou cet estimé ou la validité de toute évaluation fiscale, vente, déchéance, priorité fiscale, ou tout titre ou toute revendication. Le Prêteur, en posant tout geste mentionné aux présentes, sera seul juge de la nécessité pour l'Emprunteur de poser ce geste en vertu de la présente Convention.

### 5.3 Administration par le Prêteur

- 5.3.1 Le Prêteur, s'il administre les Biens Hypothéqués peut notamment, sans y être obligé :
- 5.3.1.1 imputer tout montant reçu conformément à l'ordre prévu dans la présente Convention;
  - 5.3.1.2 signer tout bail, contrat de service, contrat de gestion ou renouvellement, les annuler ou les résilier et signer tout acte au nom de l'Emprunteur;
  - 5.3.1.3 maintenir, réparer ou rénover les Biens Hypothéqués, entreprendre ou compléter tout travaux de construction aux frais de l'Emprunteur;

- 5.3.1.4 renoncer à tout droit appartenant à l’Emprunteur pour ou sans contrepartie;
  - 5.3.1.5 payer au nom de l’Emprunteur tout tiers ayant des recours contre les Biens Hypothéqués;
  - 5.3.1.6 déléguer à une personne désignée par le Prêteur l’exercice de ses droits, en tout ou en partie, et le Prêteur est autorisé à divulguer à cette personne toute information qu’il peut avoir à propos de l’Emprunteur, d’une caution ou des Biens Hypothéqués.
- 5.3.2 De plus, le Prêteur, s’il administre les Biens Hypothéqués, n’est pas obligé de :
- 5.3.2.1 conserver la destination ou l’usage de ces biens ou de les faire fructifier;
  - 5.3.2.2 faire un inventaire, prendre une assurance ou fournir une garantie;

et ne sera pas responsable de la dilapidation des Biens Hypothéqués ou de toute perte quelle qu’elle soit.

## 6. ÉVÉNEMENTS DE DÉFAUT

- 6.1 Chacun des événements suivants sera un défaut aux termes des présentes et leur survenance sera un événement de défaut (un « Événement de Défaut ») :
- (a) l’une ou l’autre des Obligations Garanties n’est pas payée ou acquittée à échéance;
  - (b) une des déclarations ou garanties faites par l’Emprunteur à l’article 3 est fausse, incorrecte ou trompeuse dans une mesure importante;
  - (c) l’Emprunteur n’accomplit ou ne respecte pas l’un ou l’autre de ses engagements prévus à l’article 4 ou de toute autre disposition de la présente Convention;
  - (d) l’Emprunteur manque à ses obligations envers le Prêteur en vertu de tout autre acte ou entente, ou est en défaut aux termes de toute autre hypothèque ou sûreté grevant les Biens Hypothéqués;
  - (e) lorsque l’Emprunteur exploite une entreprise, il en cesse l’exploitation;
  - (f) l’Emprunteur ou toute caution devient insolvable, fait une cession pour le bénéfice de ses créanciers, est déclaré failli, se prévaut de la *Loi sur la faillite et l’insolvabilité* (Canada), la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) ou toute autre législation similaire menant vers la liquidation ou la faillite de l’Emprunteur ou une caution, ou la conclusion par l’Emprunteur ou une caution d’une proposition, arrangement ou compromis avec ses créanciers, ou l’Emprunteur ou une caution ne conteste pas tout recours exercé contre lui en vertu des dites législations à l’intérieur d’un délai de trente (30) jours de l’initiative de tel recours;

- (g) toute caution est libérée, ou tout cautionnement prend fin, de quelque façon que ce soit, à moins que le Prêteur n'y ait consenti préalablement par écrit;
- 6.2 À la survenance d'un Événement de Défaut, tous les montants dus au Prêteur deviendront immédiatement exigibles, et le Prêteur ne sera pas requis de faire d'autres avances ou d'accorder quelque crédit additionnel que ce soit à l'Emprunteur. De plus, le Prêteur pourra exercer tous les droits et recours prévus aux présentes ou prévus par la loi et exercer, à sa discrétion, tout recours hypothécaire prévu au Code civil du Québec.
- 6.3 L'Emprunteur s'engage, immédiatement suivant la réception d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire à délaisser volontairement les Biens Hypothéqués au Prêteur.
- 6.4 Si l'Emprunteur est en défaut, le Prêteur peut, aux frais de l'Emprunteur, utiliser et administrer les Biens Hypothéqués, notamment consentir de nouveaux baux ou renouveler les baux existants, aux conditions qu'il jugera appropriées. Le Prêteur pourra aussi faire des compromis et transiger avec les débiteurs des Loyers et il pourra accorder des quittances et des mainlevées, comme il le juge approprié.

## **7. GÉNÉRAL**

- 7.1 Ni la préparation, l'exécution ou la publication de la présente Convention n'obligera le Prêteur à accorder des avances en vertu du Prêt, non plus qu'une avance d'une partie des fonds disponibles en vertu du Prêt n'oblige le Prêteur à avancer quelque portion non-avancée sous ladite convention. Néanmoins, l'Hypothèque prendra effet immédiatement suivant la signature de la présente Convention par le Prêteur. Les frais encourus sur l'examen des titres et la préparation de la présente Convention et évaluation sont garanties par la présente Hypothèque.
- 7.2 Tous les délais sont de rigueur. Le simple écoulement du temps accordé à l'Emprunteur pour exécuter quelque obligation garantie par la présente Convention ou l'expiration de son terme donnera lieu à un Événement de Défaut sans que le Prêteur soit obligé de signifier aucun avis ou préavis à l'Emprunteur.
- 7.3 L'exercice par le Prêteur d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit. Les droits du Prêteur sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par le Prêteur de l'un de ses droits ou le retard dans l'exercice de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. L'exercice partiel ou unique d'un droit ou pouvoir n'empêchera pas le Prêteur d'exercer tout autre droit ou pouvoir par la suite.
- 7.4 Toute disposition de la présente Convention qui pourrait être prohibée ou déclarée inapplicable par un tribunal compétent sera sans effet que dans la mesure de cette prohibition ou inapplicabilité, et n'affectera pas les autres dispositions de la présente Convention qui continueront d'avoir leur plein effet.
- 7.5 Le Prêteur peut déléguer à toute(s) personne(s) l'exercice des droits ou l'accomplissement des obligations résultant de la présente Convention. En pareil cas, le Prêteur peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'il possède sur l'Emprunteur ou sur les Biens Hypothéqués.
- 7.6 Par les présentes, le Prêteur est ici désigné comme le mandataire irrévocable de l'Emprunteur avec pouvoir de substitution aux fins de la présente Convention ou aux fins d'accomplir, advenant la survenance d'un Événement de Défaut, tout

acte et de signer toute entente, procuration ou autre document jugé nécessaire ou utile par le Prêteur à l'exercice des droits qui lui sont conférés ou que l'Emprunteur néglige ou refuse d'accomplir ou de signer.

- 7.7 Tout avis devant être donné en vertu de la présente Convention devra être expédié comme suit:

Au Prêteur à :

Compagnie de Fiducie AGF  
1, rue Toronto  
P.O. Box 6, 10ième étage  
Toronto, Ontario M5C 2V6

À l'attention du Superviseur de l'Administration Hypothécaire

À l'Emprunteur à :

- Si le Prêteur ne peut rejoindre à l'adresse susmentionnée, il peut signifier tout avis au bureau du Greffier de la Cour supérieure du Québec pour le district judiciaire où est situé l'immeuble, l'Emprunteur y faisant élection de domicile.

Tout avis reçu après 4 p.m. sera réputé avoir été reçu le jour ouvrable suivant.

- 7.8 La présente Convention sera interprété et régie par les lois de la province de Québec et les lois fédérales du Canada qui y trouvent application. Par les présentes, les parties se soumettent irrévocablement à la juridiction des cours de la province de Québec dans le district judiciaire où est situé l'immeuble.
- 7.9 L'Hypothèque est une sûreté continue au sens de l'article 2797 du Code civil du Québec qui subsistera nonobstant l'acquittement occasionnel, total ou partiel, des Obligations Garanties et restera en vigueur jusqu'à la signature et la remise d'une mainlevée par le Prêteur, l'Emprunteur étant réputé s'obliger à nouveau conformément à l'article 2797 du Code civil du Québec.
- 7.10 Aucun recours ici conféré au Prêteur ne se veut exclusif de tout autre recours, et chacun de ces recours sera cumulatif et s'ajoutera à chaque autre recours prévu ici ou existant présentement ou subséquentement en vertu de la loi.
- 7.11 L'Hypothèque constitue en vertu de la présente Convention s'ajoute et ne se substitue pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le Prêteur pour garantir le remboursement des Obligations Garanties.
- 7.12 Aucun retard ou omission du Prêteur dans l'exercice de tout droit ou pouvoir ne portera atteinte audit droit ou pouvoir et ne doit être interprétés comme une renonciation à un défaut ou un Événement de Défaut. Tous les pouvoirs et recours octroyés au Prêteur par la présente Convention peuvent être exercés de temps à autre et aussi souvent que le Prêteur le juge opportun.
- 7.13 Tous les droits, recours et pouvoirs ici prévus ne peuvent être exercés que dans la mesure où cet exercice ne déroge pas aux lois applicables, et toutes ces dispositions sont censées respecter les dispositions d'ordre public et leur effet restreint dans la mesure nécessaire afin que la présente Convention ne soit pas invalide.

## **8. DISPOSITIONS SPÉCIALES**

- 8.1 Les dispositions de cet article 8 s'appliquent dans les circonstances suivantes :
- a) si l'Emprunteur est un consommateur tel que défini dans la Loi sur la protection du consommateur (Québec);
  - b) si l'Hypothèque est de second rang ou de rang subséquent; et
  - c) si l'immeuble a quatre (4) logements ou moins.
- 8.2 Si le Prêt est remboursable par versements périodiques et qu'à l'expiration du terme du Prêt, une somme excédant le montant d'un versement périodique reste due, le Prêteur ne peut en exiger le paiement que trente (30) jours après avoir donné un avis écrit de ses intentions à l'Emprunteur, sauf lorsqu'il y a Événement de Défaut.
- 8.3 L'Emprunteur reconnaît avoir reçu le • jour de • de la part du Prêteur un avis de divulgation du coût de crédit, une copie duquel est annexée aux présentes après avoir été reconnu et signée aux fins d'identification par les parties en présence du notaire soussigné.

**NOTAIRE: Doit être 2 jours avant la date de l'acte**

## **9. COPROPRIÉTÉ DIVISE**

- 9.1 La disposition suivante s'appliquera lorsque l'Immeuble comprend une ou plusieurs unités en copropriété divise.
- (a) L'Emprunteur se conformera aux dispositions du Code civil du Québec et autres lois relatives à la copropriété divise, et de la déclaration de copropriété et ses amendements (collectivement la « Déclaration de copropriété »), ainsi que les règlements et résolutions du syndicat de copropriété (le « Syndicat ») concernant l'unité de l'Emprunteur (l'« Unité ») et fournira au Prêteur, occasionnellement et au gré de celui-ci, des preuves de conformité. L'Emprunteur paiera les contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance pour l'Unité et le Syndicat à leur date d'échéance. Si le Prêteur décide de percevoir de l'Emprunteur ses contributions aux charges communes, notamment les contributions au fonds de prévoyance, l'Emprunteur paiera les contributions au Prêteur après avoir été avisé à cet effet. Le Prêteur est autorisé à accepter comme preuve probante un relevé qui semble être issu du Syndicat dans le but d'établir les contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance et les dates auxquelles ces contributions arrivent à échéance. L'Emprunteur, sur avis du Prêteur, transférera au Prêteur tout avis, évaluation, règlement, résolution et état financier du Syndicat que l'Emprunteur reçoit ou est en droit de recevoir du Syndicat. L'Emprunteur maintiendra toutes les améliorations apportées à l'Immeuble et les réparera en cas de dommage. En plus de l'assurance que le Syndicat doit obtenir, l'Emprunteur devra assurer l'Unité en conformité avec l'article 4.5.
  - (b) L'Emprunteur autorise irrévocablement le Prêteur à exercer les droits de l'Emprunteur aux termes du Code civil du Québec et aux termes de la Déclaration de copropriété, des règlements et des résolutions du Syndicat concernant le vote, le consentement et la dissidence.
  - (c) Par la présente Convention, l'Emprunteur cède et transfère au Prêteur, à titre de sûreté, tous ses droits aux contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance aux termes de la Déclaration de copropriété, des

règlements et résolutions du Syndicat, et consent à signer tout acte confirmant cette cession tel qu'il peut être requis par le Prêteur. Toutefois, il est entendu que cette cession ne prendra effet que si le Prêteur devait prendre l'Unité en paiement.

- (d) De plus, si l'Unité est aliénée ou vendue, l'Emprunteur devra alors consentir et s'engager à s'assurer que cette aliénation ou vente soit conditionnelle à ce que le nouvel acheteur (a) consente à remplir les obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur aux termes de cet article et (b) confirme la cession de tous les droits aux charges communes et au fonds de prévoyance en faveur du Prêteur, le tout tel que mentionné ci-dessus.

## 10. RÉSIDENCE FAMILIALE

### INTERVIENT À LA PRÉSENTE CONVENTION :

•, [profession] résidant et domicilié au • dans la Ville de •, Province de •, •;

(ci-après appelé l'« **Intervenant** »).

LEQUEL:

- 10.1 déclare avoir pris connaissance et convenir de la présente Convention, le tout en conformité avec la loi;
- 10.2 consent à ce que l'Emprunteur grève les Biens Hypothéqués en vertu de la présente Convention;
- 10.3 reconnaît que si l'immeuble est une résidence familiale au sens des articles 401 et suivants du Code civil du Québec ou si une déclaration de résidence familiale a été publiée contre l'immeuble, les hypothèques, droits et recours du Prêteur créés aux termes de la présente Convention auront priorité de rang et le Prêteur pourra exercer ses droits sur l'immeuble comme si aucune déclaration de résidence familiale avait été publiée ou comme si l'immeuble n'était pas une résidence familiale;
- 10.4 renonce aux droits qu'il pourrait avoir dans ladite déclaration de résidence familiale ou dans toute future déclaration qu'il pourrait publier contre l'immeuble;
- 10.5 reconnaît que si le Prêteur devient propriétaire de l'immeuble en raison des dispositions de la loi sur la prise en paiement, ou si l'immeuble est adjugé au Prêteur ou une tierce partie lors d'une vente en justice, d'une vente pour impôts, ou toute autre vente ayant le même effet, le Prêteur ou toute tierce partie deviendra le propriétaire de l'immeuble, libre de tout droit que l'intervenant pourrait avoir contre l'immeuble à titre de résidence familiale au terme de la loi, ou de l'attribution judiciaire d'un droit d'usage, d'habitation ou de propriété.
- 10.6 consent à ce que l'Emprunteur grève les Biens Hypothéqués en vertu de la présente Convention;
- 10.7 reconnaît que si le Prêteur devient propriétaire des Biens Hypothéqués en raison des dispositions de la loi sur la prise en paiement, ou si les Biens Hypothéqués sont adjugés au Prêteur ou une tierce partie lors d'une vente en justice, d'une vente pour impôts, ou toute autre vente ayant le même effet, le Prêteur ou toute tierce partie deviendra le propriétaire des Biens Hypothéqués, libre de tout droit que l'Intervenant pourrait avoir contre les Biens Hypothéqués.

## 11. COPROPRIÉTÉ

### INTERVIENT À LA PRÉSENTE CONVENTION :

•, [profession] résidant et domicilié au • dans la Ville de •, Province de •, •;

(ci-après appelé l'« Intervenant »).

LEQUEL:

- 11.1 déclare être le copropriétaire des Biens Hypothéqués en copropriété indivise avec l'Emprunteur;
- 11.2 pour les mêmes fins auxquelles l'Emprunteur constitue les hypothèques en vertu de la présente Convention, l'Intervenant constitue en faveur du Prêteur les mêmes hypothèques pour les mêmes montants sur ses droits indivis dans les Biens Hypothéqués;
- 11.3 se déclare tenu solidairement avec l'Emprunteur par toutes les dispositions contenues aux présentes dans la mesure où elles l'affectent ou lui sont applicables à titre de copropriétaire;
- 11.4 ne sera tenu qu'hypothécairement sur ses droits indivis, à titre de sûreté réelle, à moins d'aviser personnellement cautionné le capital, intérêt et frais.

## 12. CAUTION

### INTERVIENT À LA PRÉSENTE CONVENTION :

•, [profession] résidant et domicilié au • dans la Ville de •, Province de •, •;

(ci-après appelé l'« Intervenant »).

LEQUEL:

La Caution, solidairement (conjointement) avec l'Emprunteur, garantit par les présentes au Prêteur le paiement du capital, des intérêts et des autres sommes qui peuvent être dues par l'Emprunteur au Prêteur en vertu du Prêt ou de la présente Convention de Prêt Hypothécaire (les « Obligations cautionnées »). La Caution convient par les présentes de payer le montant intégral des Obligations cautionnées à la demande du Prêteur, ainsi que les intérêts accumulés à compter de la date de la demande, au Taux d'intérêt du Prêt. La Caution renonce par les présentes aux bénéfices de discussion et de division.

ET il est expressément déclaré que même si entre la Caution et l'Emprunteur, la Caution ne garantit que le paiement par l'Emprunteur des sommes garanties aux présentes, toutefois, en ce qui concerne la Caution et le Prêteur, la Caution doit être considérée principalement responsable du paiement de ces sommes et aucun délai de grâce accordé par le Prêteur à l'égard d'un défaut éventuel de l'Emprunteur ou d'un de ses successeurs aux termes de la présente Convention de Prêt Hypothécaire, et aucune prorogation de délai accordée par le Prêteur à l'Emprunteur ou à l'un de ses successeurs à l'égard du paiement des Obligations cautionnées, ni aucun engagement ou aucune entente, question ou mesure prise, devant être respectée ou exécutée par l'Emprunteur ou par un successeur aux termes des présentes, ni aucune modification apportée aux dispositions de la présente Convention de Prêt Hypothécaire ou exception consentie à l'égard de celles-ci, ni aucune entente entre l'Emprunteur ou l'un de ses successeurs et le Prêteur, ni aucune quittance accordée à l'Emprunteur, ni aucune autre mesure quelle qu'elle soit par laquelle la

Caution serait ou pourrait être libérée à titre de garant, ne sauraient de quelque manière modifier, altérer, changer ou porter atteinte au Prêteur, ni avoir d'incidence sur la responsabilité de la Caution de quelque façon que ce soit en vertu du présent engagement, lequel doit demeurer en vigueur et lier la Caution, tant après qu'avant le défaut et tant après qu'avant l'échéance des Obligations cautionnées, y compris tout renouvellement futur comportant ou non une augmentation du Taux d'intérêt, jusqu'à ce que les Obligations cautionnées soient entièrement payées et exécutées. Et il est par les présentes expressément déclaré en outre que le Prêteur n'est pas tenu d'épuiser ses recours contre l'Emprunteur ou en vertu de la présente Convention de Prêt Hypothécaire avant d'avoir le droit de réclamer le paiement de la Caution ou le montant cautionné par les présentes par la Caution.

LE paiement par la Caution d'une somme due aux termes de son cautionnement ne doit en aucun cas être interprété comme ayant une incidence sur la responsabilité de l'Emprunteur à l'égard du paiement de cette somme, cette responsabilité demeurant en effet intacte et la Caution pouvant demander à l'Emprunteur de s'en acquitter. La Caution, dans la mesure où elle effectue un paiement, aura, en plus de tous les autres recours, le droit d'être subrogée contre l'Emprunteur dans tous les droits, privilèges, priorités et pouvoirs auxquels le Prêteur avait droit avant que la Caution ne fasse le paiement; néanmoins, tant et aussi longtemps que la totalité du capital, des intérêts et des autres montants dus au titre des Obligations cautionnées n'aura pas été payé, la Caution ne pourra pas être subrogée dans quelque droit ou recours du Prêteur que ce soit.

IL EST STIPULÉ en outre que tout défaut de la part du Prêteur de parfaire, de conserver ou de faire appliquer ses droits en raison d'une défaillance ou de la négligence du Prêteur ou autrement à l'égard de la présente Convention de Prêt Hypothécaire ou de toute autre sûreté consentie au Prêteur relativement aux présentes Obligations cautionnées, ne doit pas porter atteinte aux droits du Prêteur en vertu du présent cautionnement et ne doit pas libérer, limiter ou diminuer la responsabilité de la Caution aux termes des modalités de ce cautionnement.

LE Prêteur peut modifier toute Convention ou toute entente conclue avec la Caution ou l'Emprunteur et accorder des prorogations de délai ou traiter autrement avec ceux-ci, leurs exécuteurs, liquidateurs ou administrateurs testamentaires, sans le consentement de l'Emprunteur ou de la Caution, selon le cas.

ET il est par les présentes expressément convenu qu'en présence de plus d'une Caution, tous les engagements et les obligations contractés par la Caution ou qui lui sont imposés aux termes des présentes sont solidaires (conjointes) et, là où le singulier a été employé, le pluriel sera réputé s'y substituer selon le contexte.

ET il est par les présentes expressément déclaré que la libération éventuelle de l'une des Cautions de ses obligations aux termes des présentes n'aura aucun effet sur les obligations des Cautions restantes, lesquelles demeureront intactes et continueront de produire leurs effets.

Tous les engagements et toutes les obligations contractés par la ou les Cautions ou qui leur ont été imposés aux termes des présentes lieront de la même façon leurs héritiers, exécuteurs, liquidateurs, administrateurs testamentaires et ayants droit ou successibles ou ayants cause, selon le cas, et tous leurs engagements et obligations seront solidaires (conjointes).

**LECTURE FAITE, les parties ont signé en présence du notaire soussigné.**

**[EMPRUNTEUR]**

Par: \_\_\_\_\_  
Nom: •  
Titre: •

**[INTERVENANT] [IF ANY]**

Par: \_\_\_\_\_  
Nom: •  
Titre: •

**COMPAGNIE DE FIDUCIE AGF**

Par: \_\_\_\_\_  
Nom: •  
Titre: •

•, Notaire

HBdocs - 10704154v1