

CONTRAT DE PRÊT ET D'HYPOTHÈQUES

LE \_\_\_\_\_ DEUX MILLE  
(200 ).

DEVANT \_\_\_\_\_, notaire soussigné(e) de la province de Québec exerçant dans la ville de Montréal.

INTERVIENNENT:

COMPAGNIE HOME TRUST/HOME TRUST COMPANY, société constituée en vertu des lois du Canada, ayant son bureau enregistré au 145, rue King Ouest, bureau 2300, Toronto (Ontario), M5H 1J8, représentée par \_\_\_\_\_, son \_\_\_\_\_, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration de ladite société dûment adoptée le \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_\_, dont une copie certifiée conforme est jointe aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec le notaire soussigné 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

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

PRÊT

1. Le prêteur convient de prêter à l'emprunteur une somme 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**).

2. Le prêt porte intérêt au taux de pour cent ( %) par année (le **taux d'intérêt établi**), calculé semestriellement et non à l'avance. Les intérêts courent à compter de la date de chaque avance jusqu'au remboursement intégral du prêt. Les intérêts impayés lorsqu'ils sont échus portent intérêt au même taux.

### **QUESTIONS CONCERNANT LE PAIEMENT**

3. Promesse de payer. L'emprunteur s'engage à payer au prêteur le capital, les intérêts et l'ensemble des frais et coûts de la manière suivante :

- a) les intérêts courus sur le capital à compter de la date de chaque avance jusqu'à la date de rajustement des intérêts seront exigibles et payés à l'avance à la date de chaque avance moyennant le taux d'intérêt établi;
- b) à compter de la date de rajustement des intérêts, le capital et les intérêts sur le capital, moyennant le taux d'intérêt établi, calculés à compter de la date de rajustement des intérêts, seront exigibles et payés en versements, d'un montant de \$ chacun le même jour de chaque mois à compter du (la **première date de paiement**), le premier de ces paiements devant être payé à la première date de paiement et le dernier, à la date d'exigibilité du solde;
- c) 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 l'intérêt sur ceux-ci moyennant le taux d'intérêt établi; et
- d) le solde du capital alors en cours et tous les autres montants garantis par le présent contrat, ainsi que les intérêts sur ceux-ci moyennant le taux d'intérêt établi, seront payés à la date d'exigibilité du solde.

4. Obligation de payer sans dédommagement ou retard. L'emprunteur convient de payer tous les montants payables conformément au présent 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.

5. Paiements par prélèvement. À moins que le prêteur n'en convienne autrement, l'emprunteur établira et fera tous les paiements réguliers au fur et à mesure où ils deviennent exigibles conformément à une méthode de paiements par prélèvement acceptable pour le prêteur.

6. Moment et lieu du paiement. Tous les paiements au titre du présent contrat doivent être effectués au prêteur, au lieu désigné à l'occasion par ce dernier à l'emprunteur. Tout paiement reçu par le prêteur après 14 h ou durant un jour où le prêteur est fermé au public sera réputé, aux fins du calcul et du paiement des intérêts, avoir été effectué et reçu le prochain jour au cours duquel le prêteur est ouvert au public.

7. Affectation des paiements. Sur réception, les paiements seront d'abord affectés en réduction des intérêts, calculés au taux d'intérêt établi, et ensuite au remboursement du capital, sauf que si l'emprunteur est en défaut, le prêteur peut affecter à son gré en réduction de toute partie des obligations garanties par le présent contrat chaque paiement reçu durant la période où l'emprunteur est en défaut.

8. Intérêts après un défaut. Si l'emprunteur ne paie pas un montant, y compris les intérêts, des intérêts seront payables sur les intérêts et autres arriérés moyennant le taux d'intérêt établi, ou, en cas de renouvellement, au taux d'intérêt prévu dans le contrat reconduit le plus récent, composés mensuellement.

9. Option de remboursement anticipé et dédommagement. Le contrat et, s'il est renouvelé, chaque durée de renouvellement, n'ouvre droit à un remboursement par anticipation que dans les cas suivants :

- a) remboursement anticipé de 20 %. À chaque anniversaire de la date de rajustement des intérêts, l'emprunteur peut, lorsqu'il n'est pas en défaut, rembourser par anticipation un montant d'au plus 20 % du montant original du capital du contrat. L'emprunteur ne peut effectuer un remboursement par anticipation d'un pourcentage supérieur à celui susmentionné même s'il a effectué un remboursement par anticipation d'un pourcentage inférieur à ce même pourcentage à une date d'anniversaire précédente;
- b) remboursement par anticipation après la troisième année. L'emprunteur peut également, en tout temps après les trois premières années du contrat ou, en cas de renouvellement, après les trois premières années de la durée du contrat reconduit le plus récent, rembourser par

anticipation la totalité du capital sur paiement du plus élevé des montants suivants :

- i) les intérêts calculés sur trois mois moyennant le taux d'intérêt établi existant ou, en cas de renouvellement, le taux d'intérêt indiqué dans la convention visant le contrat reconduit le plus récent; ou
- ii) l'écart entre le taux d'intérêt établi existant ou, en cas de renouvellement, le taux d'intérêt indiqué dans la convention visant le contrat reconduit le plus récent, et le taux alors en vigueur pour la durée à courir sur le contrat ou le contrat de prêt à terme à taux fixe renouvelé en fonction du taux pratiqué par le prêteur sur les prêts hypothécaires dont la durée se rapproche le plus de la durée restant à courir sur le contrat ou, en cas de renouvellement et s'il s'agit d'une durée inférieure, sur la convention visant le contrat reconduit le plus récent;

calculé sur l'intégralité du montant affecté en remboursement du capital.

### **AUCUNE OBLIGATION DE VERSER UNE AVANCE OU UNE AVANCE ULTÉRIEURE ET QUITTANCE**

10. Aucune obligation de verser une avance ou une avance ultérieure . La préparation, la signature ou l'inscription du présent contrat (le **contrat**) n'engage pas le prêteur à effectuer une avance de capital, et toute avance d'une tranche de capital n'oblige pas le prêteur à effectuer une ou plusieurs avances ultérieures d'une tranche de capital; toutefois, l'hypothèque visant les biens hypothéqués prendra effet dès la signature du contrat par l'emprunteur. Des avances ultérieures d'une ou de plusieurs tranches de capital peuvent être effectuées de temps à autre, sans que le prêteur n'y soit obligé.

11. Quittance. Après le paiement intégral du capital, des intérêts et de tous les autres montants garantis par le présent contrat, le prêteur signera une quittance. L'emprunteur donnera au prêteur un délai raisonnable après le paiement pour préparer et délivrer la quittance. Si l'inscription électronique est disponible pour les biens hypothéqués, le prêteur peut inscrire la quittance et fournir à l'emprunteur ou à son conseiller juridique (selon le cas) la confirmation de l'inscription.

### **QUESTIONS CONCERNANT LE RENOUELEMENT**

12. Renouvellement du présent contrat . L'emprunteur reconnaît que le présent contrat garantit 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 et à chaque renouvellement de la durée, le prêteur peut, sans y être tenu, envoyer à l'emprunteur, un avis de renouvellement indiquant le solde à payer au titre du contrat et le taux d'intérêt, le montant des paiements et les autres modalités selon lesquelles le contrat peut être renouvelé. À moins que l'emprunteur ne paie le solde à payer au titre du contrat, n'accepte d'autres modalités de renouvellement offertes par le prêteur ni ne prenne d'autres arrangements par écrit avec le prêteur en vue de reporter le paiement à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance de toute durée de renouvellement ou durée prolongée du présent contrat, l'emprunteur sera réputé avoir accepté un renouvellement pour une durée d'une (1) année selon les modalités indiquées dans l'avis de renouvellement. Au moment de tout renouvellement, le montant des paiements effectués conformément au Service de Paiements par Prélèvement ou toute autre service de paiements par prélèvement sera rajusté en conséquence. Les frais de renouvellement impayés à cette date d'exigibilité du solde seront ajoutés au solde à payer du contrat et porteront intérêt au taux prévu dans le contrat reconduit.

13. Priorité du renouvellement. Aucun renouvellement ni atermolement 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 au titre des paiements et des autres obligations faisant l'objet d'une prolongation ou d'une modification dans la convention de renouvellement et sera réputé daté du premier jour de chaque durée de renouvellement. Il ne sera pas nécessaire d'inscrire 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.

#### **ENGAGEMENTS ET GARANTIES CONCERNANT LE TITRE, L'USAGE ET LA VENTE**

14. Garantie et engagements relatifs au titre. L'emprunteur garantit et reconnaît ce qui suit :

- a) Titre valable. L'emprunteur a le titre valable et marchand des biens hypothéqués, sous réserve seulement de toute hypothèque de rang supérieur, tel que convenu par écrit par le prêteur.
- b) Protection du titre. L'emprunteur protégera son titre relatif aux biens hypothéqués ainsi que la validité et le rang de priorité du présent contrat et garantira et défendra à jamais

ce titre pour le compte du prêteur contre les réclamations présentées par quiconque.

- c) Autorité de conclure un contrat. L'emprunteur a le droit d'affecter les biens hypothéqués en garantie auprès du prêteur.

15. Accessoires fixes, ajouts, etc. L'emprunteur reconnaît que les biens hypothéqués comprennent tous les biens de quelque nature que ce soit qui sont attachés ou fixés aux terrains ou aux immeubles ou encore placés sur ces derniers et utilisés relativement à ceux-ci, y compris l'équipement de chauffage et de refroidissement comme des appareils de chauffage, des pompes, des chauffe-eau et des climatiseurs (centraux, individuels et d'autres unités), l'ensemble du matériel de cuisson et de réfrigération, les luminaires, les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les systèmes d'alarme et de sécurité, l'aspirateur central, les tapis posés, les arbres, les arbustes et les plantes, ainsi que l'ensemble des modifications, des ajouts et des améliorations aux terrains et immeubles.

16. Déclarations, renseignements, etc. L'emprunteur garantit et déclare que toutes les déclarations qu'il a faites, ou qui ont été faites par quiconque en son nom, dans la demande de prêt hypothécaire ainsi que tout autre renseignement que l'emprunteur ou la caution a transmis au prêteur pour qu'il prenne la décision d'accorder, de modifier ou de renouveler le prêt hypothécaire ou tout autre montant garanti par le présent contrat, sont véridiques et exacts au moment où ces déclarations sont faites et où ces renseignements sont fournis.

17. Usage résidentiel et location des biens hypothéqués. Lorsque :

- a) le contrat approuvé par le prêteur prévoit 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; ou,
- b) le contrat approuvé par le prêteur porte sur un bien qui sera affecté à des activités d'investissement ou locatives, l'emprunteur n'effectuera la location ou l'entretien de l'unité ou des unités concernées qu'à des fins résidentielles, d'une manière prudente et pragmatique et moyennant des loyers équitables, conformément à l'ensemble des lois et règlements applicables régissant la location.

18. 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, dans le cas d'un usage non réglementaire,

l'emprunteur poursuivra toute 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 l'usage et de l'occupation des biens hypothéqués en s'abstenant d'utiliser les biens hypothéqués à des fins illégales, illégitimes ou immorales ou de permettre que ces biens hypothéqués soient utilisés de cette manière.

19. 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 le présent contrat.

20. Paiement des impôts et des autres charges. À moins que le prêteur ne choisisse de payer les impôts tel qu'il est prévu au paragraphe 50 du présent contrat, l'emprunteur paiera l'ensemble des impôts prélevés sur les biens hypothéqués au fur et à mesure qu'ils deviennent exigibles. Au plus tard le 31 octobre de chaque année, l'emprunteur remettra au prêteur les reçus indiquant que les impôts ont été payés. 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 l'impôt foncier, les taxes d'améliorations locales, les intérêts et les pénalités s'appliquant aux biens hypothéqués ou payables à leur égard. 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 ou hypothèques mobilières ou légales et des autres charges à l'égard des biens hypothéqués, et respectera les autres obligations qui lui incombent aux termes de ceux-ci.

21. 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 visé par le consentement 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.

22. Engagements de parfaire. Avant ou après la survenance d'un cas de défaut, 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.

[[MTL\\_LAW?368\1](#)] ]

23. Réservation de droits. L'emprunteur reconnaît qu'aucune vente ni autre opération qu'il effectue relativement aux biens hypothéqués, pas plus que toute 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 tranche du montant garanti par le présent contrat, ne saurait toucher ni compromettre de quelque façon les droits du prêteur envers l'emprunteur, la caution ou toute autre personne responsable de payer tout montant garanti par le présent contrat.

### HYPOTHÈQUES

24. Pour garantir le remboursement du capital, de l'intérêt, des frais engagés et de toute autre somme due au prêteur aux termes du présent contrat et garantir l'exécution de toutes ses obligations, 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 (les **biens hypothéqués**) pour un montant de DOLLARS ( \$), majoré d'un montant additionnel égal à vingt pour cent (20 %) du montant précité, soit un montant global totalisant DOLLARS ( \$), portant intérêt au taux annuel de vingt-cinq pour cent (25 %) calculé conformément au présent contrat.

25. Les biens hypothéqués sont décrits ci-dessous :

25.1 les immeubles suivants :

#### DESCRIPTION

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 (un **immeuble**);

25.2 tous les loyers présents et à venir produits par les biens hypothéqués et toutes les indemnités versées en vertu de contrats d'assurance qui couvrent ces loyers;

25.3 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;

25.4 l'universalité des biens meubles actuels et futurs qui sont affectés à l'exploitation, l'administration, l'entretien ou l'amélioration des biens hypothéqués, 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;

- 25.5 tous les montants remis au prêteur en vue du paiement des impôts fonciers, et de l'intérêt sur ceux-ci, le cas échéant;
  - 25.6 tous les montants payables à l'emprunteur à titre de remboursement des impôts fonciers; et
  - 25.7 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.
26. Ces hypothèques subsistent sans réduction jusqu'à ce que l'emprunteur se soit entièrement acquitté de l'ensemble de ses obligations en vertu du présent contrat.

### **HYPOTHÈQUE SUR LES LOYERS**

27. Les hypothèques constituées par le présent contrat confèrent au prêteur, dès leur publication, le droit de percevoir les loyers et les autres revenus produits découlant des biens hypothéqués.
28. 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.
29. Le prêteur peut retirer l'autorisation qu'il a donnée à l'emprunteur si ce dernier est en défaut aux termes du présent contrat.

### **BAUX**

30. L'emprunteur s'engage faire preuve de compétence et de professionnalisme dans le cadre de la gestion des biens hypothéqués afin de susciter l'intérêt de locataires de bonne qualité et de les garder. Tout changement de gestionnaire des biens hypothéqués, qu'ils soient gérés par l'emprunteur ou par un tiers, requiert le consentement préalable écrit du prêteur.
31. L'emprunteur s'engage à ne pas conclure d'offre de location, de bail, de renouvellement de bail ou de prolongation de bail sans le consentement préalable écrit du prêteur. De plus, à l'intérieur des biens hypothéqués, l'emprunteur s'engage à ne pas louer de locaux à des conditions inférieures à celles qui ont cours sur le marché prévalant dans le secteur où sont situés les biens hypothéqués, ni à un locataire avec lequel il a un lien de dépendance (au sens donné dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada)).

32. L'emprunteur s'engage à ne pas conclure de convention qui modifierait de manière importante les modalités d'un bail ou diminuerait les obligations d'un locataire en vertu d'un bail, ou encore l'en libérerait, sans le consentement préalable écrit du prêteur.

33. L'emprunteur s'engage à n'utiliser que le formulaire de bail type approuvé par le prêteur ou, dans le cas de logements, le formulaire prescrit par la *Régie du logement*, et à ne pas y déroger de façon importante sans le consentement préalable écrit du prêteur.

34. L'emprunteur s'engage à remettre au prêteur un exemplaire des baux, des renouvellements et des modifications intervenus ultérieurement, dès qu'ils sont signés, à l'exception de ceux qui se rapportent à des logements.

### **DÉFAUT**

35. Cas de défaut.

L'emprunteur sera en défaut aux termes du présent contrat s'il survient l'un des événements suivants :

- a) l'emprunteur omet de payer toute partie du capital, des intérêts ou de tout autre montant garanti par le présent contrat, lorsque le paiement de ce montant devient obligatoire aux termes des modalités du présent contrat ou de tout renouvellement de celui-ci;
- b) l'emprunteur ne respecte pas ou n'exécute pas toute modalité ou tout engagement qu'il s'est engagé, auprès du prêteur, à respecter ou à exécuter aux termes du présent contrat ou autrement;
- c) avant ou après la conclusion du présent contrat, ou à la date où il a été conclu, l'emprunteur ou la caution a transmis des renseignements ou fait des déclarations à l'égard des biens hypothéqués ou de ses activités qui se révèlent inexacts ou faux au moment où ils sont transmis ou faits;
- d) l'emprunteur cesse ou menace de cesser d'exercer dans les règles de l'art les activités que l'emprunteur ou la caution exerce habituellement à l'intérieur de la totalité ou d'une partie des biens hypothéqués ou à l'égard de ceux-ci;
- e) 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 groupe de copropriétaires, ou encore ce groupe omet de souscrire une

assurance couvrant cette ou ces unités et les parties communes;

- f) 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, de l'avis du prêteur, l'emprunteur devient insolvable;
- g) une hypothèque légale liée 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;
- h) l'emprunteur abandonne les biens hypothéqués ou ne les occupe pas visiblement et de façon constante; ou
- i) les biens hypothéqués font l'objet d'une expropriation ou, de l'avis de prêteur, une partie importante de ces biens fait l'objet d'une expropriation.

### **RECOURS**

36. Lorsque l'emprunteur est en défaut aux termes du présent contrat, le prêteur peut :

- 36.1 demander le remboursement intégral du capital et de toutes les sommes qui lui sont dues aux termes du présent contrat, ce sur quoi l'emprunteur perd le bénéfice du terme;
- 36.2 retirer à l'emprunteur l'autorisation de percevoir les loyers ou les autres créances hypothéquées;
- 36.3 intenter une action personnelle contre toute personne à qui il incombe de rembourser le capital et toutes les sommes qui lui sont dues aux termes du présent contrat;
- 36.4 exercer les droits hypothécaires conférés par la loi; et
- 36.5 exercer tout autre droit dont il peut se prévaloir en vertu du présent contrat ou de la loi.

37. L'emprunteur s'engage à rembourser au prêteur la totalité des frais engagés par ce dernier 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

[\[MTL\\_LAW?368\1 \]](#)

frais d'exploitation des biens hypothéqués et, en général, toutes les dépenses engagées dans le cadre de l'administration des biens hypothéqués.

38. 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 notamment s'acquitter, pour le compte de l'emprunteur, de toute obligation de ce dernier 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.

39. L'exercice, par le prêteur, de l'un de ses droits ne l'empêche pas d'exercer tout autre droit qui lui est conféré en vertu du présent contrat ou de la loi.

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

41. Un retard, un arrangement, un consentement ou une renonciation ne peut être opposé au prêteur que si celui-ci y consent par écrit.

42. Les obligations de l'emprunteur ou de toute autre personne à qui il incombe de rembourser le capital 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.

43. Si, dans le cadre de l'exercice de ses droits hypothécaires, le prêteur vend lui-même les biens hypothéqués ou permet leur vente 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.

#### **ADMINISTRATION DES BIENS HYPOTHÉQUÉS**

44. Si, pour faire valoir ses droits hypothécaires, le prêteur doit agir à titre d'administrateur des biens hypothéqués et observer pour cela les dispositions du *Code civil du Québec* relatives à l'administration du bien d'autrui, il faudra 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.

45. 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 la décharge 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, la protection des biens hypothéqués ou la sauvegarde de ses droits.

46. Nonobstant toute disposition de la loi, si le prêteur est chargé de l'administration des biens hypothéqués, il n'est pas tenu

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

46.2 de rendre un compte annuel de ses activités de gestion des biens hypothéqués et, lorsqu'il est tenu de rendre un compte final au moment où il cesse d'agir à titre d'administrateur, 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

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

47. Si le prêteur perçoit les loyers et les autres revenus produits par les biens hypothéqués en se prévalant des droits qui lui sont conférés aux termes du présent contrat :

47.1 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;

47.2 il n'est pas tenu d'informer l'emprunteur de toute irrégularité dans le paiement du loyer ou des autres revenus;

47.3 il n'est pas responsable de toute perte ou de tout dommage découlant d'un défaut de percevoir le loyer ou d'autres revenus;

47.4 il peut accorder une quittance pour tout loyer ou revenu qu'il perçoit; et

47.5 il a droit à des honoraires de gestion comparables à ceux qui prévalent sur le marché.

#### **QUESTIONS CONCERNANT UN IMMEUBLE QUI EST UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

48. Engagements relatifs à une unité en copropriété.

Les dispositions suivantes s'appliquent à toute unité en copropriété faisant partie des biens hypothéqués :

- a) **Paiement des charges communes et conformité**  
L'emprunteur doit effectuer à bonne date l'ensemble des apports financiers relatifs aux charges communes 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. L'emprunteur doit transmettre au prêteur, dès leur réception, une copie des avis, des cotisations, des règlements, des règles et des états financiers du syndicat. L'emprunteur doit fournir au prêteur, sur demande, les autres documents et renseignements qu'il reçoit du syndicat ou qu'il est autorisé à recevoir.
- b) **Réparations.** L'emprunteur doit maintenir en bon état toutes les améliorations apportées à son unité et réparer tout dommage causé à celles-ci.
- c) **Assurance relative à l'unité.** L'emprunteur doit assurer toutes les améliorations qui ont été apportées par lui ou les propriétaires précédents à son unité. De plus, l'emprunteur doit assurer sa participation dans les immeubles qui font partie des biens en copropriété 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 par le présent contrat et qui sont indiquées sous la rubrique *Assurance des biens hypothéqués*, dans la mesure où elles s'appliquent à une unité en copropriété.
- d) **Droit de vote - procuration.** L'emprunteur cède par les présentes au prêteur ses droits de vote et de consentement et autorise ce dernier à les exercer. Si le prêteur n'exerce pas ces droits, l'emprunteur peut les exercer mais doit respecter les directives que le prêteur peut lui donner de temps à autre. L'emprunteur autorise également le prêteur à inspecter les registres du syndicat. Aucune mesure prise aux termes du présent paragraphe ne saurait conférer la possession des biens hypothéqués au prêteur.
- e) **Hypothèque.** En outre, en garantie de ses obligations en vertu des présentes 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, 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.

#### **QUESTIONS CONCERNANT L'ASSURANCE DES BIENS HYPOTHÉQUÉS**

49. Assurance des biens hypothéqués.
- a) **Risques d'incendie et autres risques.** L'emprunteur doit faire le nécessaire pour que l'assurance couvrant les biens hypothéqués soit souscrite au moyen d'une ou de plusieurs polices et auprès d'un assureur qui conviennent au prêteur et soit assortie d'un montant de garantie correspondant au moins à la pleine valeur assurable des immeubles et des améliorations apportées aux biens hypothéqués. L'assurance doit couvrir les risques et les autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance-incendie, y compris, notamment, les pertes et les dommages subis en raison d'une explosion, d'une tempête, d'une tornade, d'un cyclone, d'un séisme ou de la foudre.
  - b) **Assurance des chaudières** . Lorsqu'un immeuble compris dans les biens hypothéqués est équipé d'une chaudière ou d'un autre type d'appareil sous pression, ou encore d'un système d'extinction automatique, l'emprunteur doit souscrire une assurance qui couvre les pertes ou les dommages causés par la chaudière ou l'autre appareil sous pression, ainsi que les équipements fonctionnant en parallèle avec ceux-ci, ou encore par le système d'extinction automatique.
  - c) **Assurance de la responsabilité civile du propriétaire.** L'emprunteur doit contracter une assurance de la responsabilité civile globale contre les dommages aux biens meubles et immeubles et les pertes survenant relativement aux biens hypothéqués, assortie d'une garantie d'au moins

250 000 \$ par sinistre ou de la garantie que le prêteur peut spécifier à l'emprunteur par écrit.

- d) **Assurance tous risques des entrepreneurs de construction.** Du début à la fin des travaux de construction d'un immeuble composant les biens hypothéqués ou des travaux effectués pour apporter des améliorations à ces biens, l'emprunteur doit maintenir en vigueur, ou faire le nécessaire pour que son entrepreneur maintienne en vigueur, une assurance tous risques des entrepreneurs de construction comportant une clause indiquant que la valeur agréée des améliorations en est la pleine valeur assurable.
- e) **Aucune coassurance.** L'assurance ne doit pas contenir d'exigences en matière de coassurance.
- f) **Preuve d'assurance.** Chaque police d'assurance doit contenir des clauses relatives aux garanties hypothécaires et des clauses de désignation du bénéficiaire qui conviennent au prêteur. L'emprunteur doit remettre au prêteur une preuve qu'il a souscrit l'assurance obligatoire et, au moins 20 jours avant que l'assurance n'expire ou ne prenne fin, remettre au prêteur une preuve indiquant qu'il a fait le nécessaire pour que cette assurance soit renouvelée ou remplacée. S'il omet de quelque manière que ce soit de respecter ces obligations, le prêteur peut (sans y être obligé) obtenir l'assurance pour le compte de l'emprunteur. Si le prêteur le juge nécessaire, il peut exiger que l'emprunteur annule toute assurance en vigueur couvrant les biens hypothéqués et contracte une autre assurance respectant les exigences du prêteur.
- g) **Demandes de règlement et produit de l'assurance.** En cas de perte ou de dommage, l'emprunteur fournira au prêteur les preuves de sinistre nécessaires et prendra les autres mesures nécessaires pour permettre au prêteur d'obtenir sa quote-part du produit de l'assurance. L'emprunteur nomme irrévocablement tout vice-président ou directeur régional (avec les pouvoirs de substitution du prêteur) afin de signer pour son compte tout document exigé ou endosser pour le compte de l'emprunteur tout chèque émis par un assureur au titre d'une police d'assurance portant sur la totalité ou une partie des biens hypothéqués. Le produit de l'assurance peut être affecté en totalité ou en partie, à l'absolue discrétion du prêteur, à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés ou en réduction de la totalité ou d'une partie du montant garanti par le présent contrat.

**QUESTIONS CONCERNANT LE PAIEMENT DE L'IMPÔT FONCIER**

50. Compte de paiement des impôts

- a) Si le prêteur l'exige, l'emprunteur convient de payer au prêteur, à chaque date de paiement ou à chaque date modifiée ou visée par un renouvellement, les sommes suffisantes, telles qu'elles sont déterminées par le prêteur, pour permettre à ce dernier de payer le montant total des impôts avant leur date d'échéance ou, si les impôts sont payables par acomptes, au plus tard à la date d'échéance du premier acompte;
- b) si l'emprunteur désire profiter d'une escompte ou éviter toute pénalité relativement au paiement des impôts, il peut verser au prêteur un montant approprié en plus du montant indiqué au paragraphe (a) ci-dessus;
- c) si les impôts sur les biens hypothéqués au cours de toute année civile excèdent l'estimation du prêteur, l'emprunteur payera la différence au prêteur, sur demande;
- d) l'emprunteur convient d'envoyer au prêteur, dès qu'il les reçoit, les relevés d'impôt provisoires et définitifs, ainsi que tous les autres avis ou documents qui lui sont communiqués concernant les impôts;
- e) le prêteur n'est pas tenu de détenir en fiducie les sommes que l'emprunteur lui envoie en rapport avec le présent paragraphe, ni de payer des intérêts sur ces sommes ou de les affecter au paiement des impôts plus d'une fois par année;
- f) si l'emprunteur fait défaut de respecter une obligation aux termes du présent contrat, le prêteur n'est pas tenu d'affecter les sommes ainsi reçues au paiement des impôts et peut les affecter à son gré en remboursement des dettes ou des obligations de l'emprunteur envers le prêteur; et
- g) au plus tard à la date de rajustement des intérêts, le prêteur peut retenir sur toute avance prévue par le présent contrat le montant qu'il juge nécessaire pour payer des impôts futurs ou des impôts futurs anticipés.

**QUESTIONS CONCERNANT LA CONSTRUCTION, LA RÉPARATION ET LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

51. Réparations, inoccupation et entretien des biens hypothéqués.

L'emprunteur s'assure de garder les biens hypothéqués en bon état, de voir à leur entretien et d'effectuer sans délai l'ensemble des réparations, des remplacements et des améliorations nécessaires. L'emprunteur ne saurait permettre qu'une partie des biens hypothéqués ne soit ni ne demeure inoccupée sans le consentement écrit du prêteur. L'emprunteur ne commettra aucune dégradation dans les biens hypothéqués ou toute partie de ceux-ci, ni ne procédera à un enlèvement, une démolition ou une modification d'importance sans obtenir au préalable le consentement écrit du prêteur. Le prêteur peut, lorsqu'il le juge nécessaire, lui-même ou par l'entremise de son mandataire, entrer dans les biens hypothéqués et les inspecter, et l'emprunteur devra payer les dépenses associées à une telle inspection. Si l'emprunteur ou son ayant cause néglige de garder les biens hypothéqués en bon état et d'y apporter les réparations nécessaires, s'il commet la dégradation de ceux-ci ou fait quoi que ce soit qui est susceptible d'en diminuer la valeur, tel qu'il en relève de la seule appréciation du prêteur, ce dernier peut (sans y être obligé) entrer dans les biens hypothéqués et effectuer les réparations et les travaux qu'il considère nécessaires.

52. Obligations concernant la construction.

L'emprunteur convient de ne pas effectuer de travaux importants de construction, de modification ou de démolition dans les biens hypothéqués sans obtenir le consentement du prêteur. L'emprunteur doit aviser par écrit le prêteur avant de commencer les travaux et le projet proposé doit être approuvé par le prêteur. L'emprunteur et le prêteur reconnaissent que si l'emprunteur omet, à tout moment pendant une période de quinze (15) jours ouvrables, de s'acquitter avec diligence de la réalisation des travaux de construction d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou devant être bâtis sur les biens hypothéqués, ou si, lors du déroulement des travaux de construction et sans obtenir l'autorisation du prêteur, l'emprunteur prend une initiative entraînant une variation par rapport au projet qui a déjà été approuvé par le prêteur ou une dérogation aux normes de construction généralement acceptées dans la localité des biens hypothéqués, ou si l'emprunteur permet qu'une hypothèque légale soit inscrite contre les biens hypothéqués, le prêteur peut, à son gré et à tout moment, confier à ses mandataires ou à des entrepreneurs le soin d'entrer dans les biens hypothéqués pour prendre la possession exclusive de ceux-ci et de l'ensemble des matériaux, outils de production, appareils et équipements qui s'y trouvent, sans entrave de la part de l'emprunteur, et terminer la construction du ou des immeubles conformément aux plans de l'emprunteur ou aux autres plans, devis descriptifs ou dessins que le prêteur, à sa discrétion, peut choisir. L'emprunteur doit payer l'ensemble des coûts relatifs à ces travaux de construction.

53. Obligations concernant les substances dangereuses.

- a) Pour autant que sache l'emprunteur, après avoir mené une enquête en bonne et due forme, aucune partie des biens

hypothéqués ne contient, n'a jamais contenu ni ne contiendra à l'avenir, sauf tel qu'il est prévu ci-dessous, des substances dangereuses. Les substances dangereuses s'entendent de déchets et de substances à l'état solide, gazeux ou liquide, ou de conditions, qui sont interdits ou réglementés ou considérés comme dangereux ou potentiellement dangereux;

- b) l'emprunteur reconnaît que toutes les activités pouvant comporter l'utilisation ou le stockage de ces substances dangereuses dans toute partie des biens hypothéqués, notamment le stockage de mazout domestique et de gaz propane, ne sauraient être entreprises que si elles font l'objet d'une divulgation complète au prêteur et qu'avec l'approbation de celui-ci. Ces activités ou ce stockage seront effectués conformément aux lois et règlements environnementaux. Il est interdit d'utiliser toute partie des biens hypothéqués d'une manière qui causerait ou augmenterait la possibilité que surviennent des fuites, infiltrations, écoulements, déversements ou rejets de toute substance dangereuse dans les biens hypothéqués, à partir ou en dessous de ceux-ci, ou encore d'autoriser l'annulation de toute police d'assurance à l'égard des biens hypothéqués;
- c) l'emprunteur avisera sans délai le prêteur dès qu'il constate la fuite, l'infiltration, l'écoulement, le déversement ou le rejet de toute substance dangereuse dans les biens hypothéqués, à partir ou en dessous de ceux-ci, ou dès qu'il en soupçonne l'imminence ou la possibilité, que ce soit en rapport avec ses propres activités ou matières stockées, ou avec celles d'un autre propriétaire d'immeuble ou transporteur, ou quelle qu'en soit la provenance;
- d) l'emprunteur enlèvera sans délai toute substance dangereuse qui se trouve dans les biens hypothéqués, sur ceux-ci, ou qui y est introduite de toute manière, quelle qu'en soit la provenance, sauf les substances dangereuses dont le prêteur a autorisé l'utilisation en rapport avec les activités et le stockage tel qu'il est prévu ci-dessus, puis effectuera tous les travaux de remise en état des biens hypothéqués rendus nécessaires en raison de la présence de substances dangereuses et que le prêteur juge prudents, le tout conformément aux lois et règlements environnementaux;
- e) l'emprunteur convient d'indemniser le prêteur relativement à l'ensemble des frais engagés et des obligations contractées par le prêteur pour mener des enquêtes,

exécuter des travaux de remise en état et traiter toutes autres questions en rapport avec des substances dangereuses se trouvant ou susceptibles de se trouver dans les biens hypothéqués ou les biens avoisinants, sur ceux-ci ou à proximité de ceux-ci, ou dont on soupçonne la présence dans les biens hypothéqués ou les biens avoisinants, sur ceux-ci ou à proximité de ceux-ci;

- f) le prêteur peut exiger que l'emprunteur obtienne, ou le prêteur peut obtenir de temps à autre aux frais de l'emprunteur un rapport d'inspection ou de vérification environnementale relativement à la totalité ou à une partie des biens hypothéqués, lequel rapport doit convenir au prêteur;
- g) tout rapport de vérification ou d'inspection environnementale que l'emprunteur peut fournir au prêteur ou que le prêteur peut obtenir, toute autre enquête que le prêteur peut mener ou tous autres travaux, notamment de remise en état, que peut effectuer le prêteur ou un tiers pour le compte de celui-ci, ou encore tout stockage ou usage de substances dangereuses sur les biens hypothéqués pouvant être permis par le prêteur ne sauraient dégager l'emprunteur de ses obligations en vertu des présentes;
- h) les déclarations, engagements, conventions et indemnités contenus dans le présent article continueront d'exister après le règlement et la quittance des hypothèques créées aux présentes, la vente de la totalité ou de toute partie des biens hypothéqués ou l'extinction des hypothèques stipulées aux présentes si le prêteur ou son représentant devient propriétaire des biens hypothéqués par suite d'un cas de défaut.

### **FRAIS, COÛTS ET DÉPENSES**

#### **54. Frais de gestion.**

L'emprunteur convient de payer au prêteur des frais de service en contrepartie des heures consacrées et des frais engagés par ce dernier à l'administration du présent contrat, y compris, notamment, des frais ou une indemnité pour s'être acquitté de :

- a) traiter chaque paiement en souffrance ou non versé et du remplacement de chaque chèque ou autre effet de commerce qui n'est pas accepté lors de sa présentation aux fins de paiement, ou de tout paiement par prélèvement qui n'est pas honoré comme prévu;

- b) préparer chaque relevé indiquant les opérations de prise en charge, de rétablissement ou de quittance de prêts hypothécaires, les arrérages au titre de ceux-ci, ou tout autre état de compte de prêts hypothécaires, qui est fourni à l'emprunteur, aux mandataires ou conseillers juridiques du prêteur ou à toute autre personne intéressée;
- c) traiter chaque demande consistant à obtenir le consentement du prêteur quant à la prise en charge des hypothèques ou à obtenir l'approbation ou le consentement du prêteur relativement à toute autre question aux termes du présent contrat, que cette approbation ou ce consentement soit fourni ou non ou que la question soit résolue ou non;
- d) traiter chaque prolongation, renouvellement, remaniement ou autre opération de modification du présent contrat ou des montants garantis par le présent contrat, qu'ils soient effectués ou non;
- e) vérifier la situation au point de vue de l'assurance, d'administrer les annulations d'assurance, de payer les primes d'assurance et de traiter les demandes de règlement;
- f) faire le suivi du paiement des impôts fonciers et d'administrer les paiements d'impôts;
- g) procéder à l'inscription d'une réquisition d'inscription d'hypothèque ou de transmettre ou recevoir tout avis ou renseignement ou toute demande concernant les modalités ou la reconnaissance d'une sûreté et d'effectuer toutes les recherches que nécessitent ces démarches;
- h) l'inscription par voie électronique ou autrement, ou de la signature et la remise de toute quittance concernant les hypothèques visées par les présentes (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 l'emprunteur);
- i) traiter en général toute question relevant de la saine administration du présent contrat et des biens hypothéqués, en s'assurant du respect ou de l'acquittement des obligations contenues dans le présent contrat ou de les faire valoir, y compris, notamment, tout ce qui se rapporte aux impôts, aux questions et charges de copropriété, à l'assurance, aux réparations et travaux de construction, aux questions environnementales, aux baux et aux autres charges et quant à la gestion ou la vente des biens hypothéqués.

Les frais de service du prêteur sont les montants établis, communiqués et généralement appliqués à l'occasion par le prêteur, qui les fournira sur demande.

55. Coûts.

L'emprunteur convient de payer au prêteur tous les montants que ce dernier débourse et les coûts qu'il engage de quelque manière que ce soit relativement au présent contrat, notamment les dépenses se rapportant à ce qui suit :

- a) 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 du présent contrat et des autres sûretés, actes et documents;
- b) la perception des paiements au titre des hypothèques stipulées aux présentes, ainsi que la mise à exécution et la réalisation de ces hypothèques;
- c) assurer la défense à l'égard d'une action ou d'une poursuite dans le cadre de laquelle le prêteur est mis en cause ou visé en rapport avec le présent contrat, ou y donner suite d'une autre manière, notamment, en rapport avec toute hypothèque légale de la construction ou question semblable, une vente, un rachat, une évaluation, ou encore à l'égard de toute autre action ou poursuite intentée par un autre titulaire d'une sûreté ou en rapport avec un certificat d'affaire en instance ou une autre question relative au titre;
- d) l'exécution ou le respect de l'une ou l'autre des obligations de l'emprunteur aux termes du présent contrat, y compris, notamment, celles relative 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 de justice engagés par le prêteur pour faire valoir les modalités du présent contrat et en obtenir l'exécution seront intégralement payés par l'emprunteur (y compris les honoraires d'avocat découlant des actions en justice entreprises aux fins d'indemnisation).

56. Intérêts sur les frais et coûts et garantie connexe.

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

## **GÉNÉRALITÉS**

### **57. Retard, renonciation et libération des 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 tranche du capital, des intérêts et des autres montants garantis par le présent contrat, moyennant une contrepartie suffisante ou sans contrepartie, sans engager sa responsabilité envers l'emprunteur ni libérer toute 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.

Le prêteur peut retarder la mise à exécution de l'un de ses droits aux termes du présent contrat, ainsi que les obligations garanties ou toute convention attestant ou garantissant les obligations garanties, sans que cela n'ait pour effet d'éteindre ces droits ni de leur porter atteinte. Le prêteur peut renoncer à un manquement aux obligations qui incombent à l'emprunteur aux termes du présent contrat, ou de quelque sûreté ou convention connexe, sans perdre les droits dont il peut se prévaloir quant à tout autre manquement aux obligations qui incombent à l'emprunteur.

### **58. Les hypothèques ne remplacent pas une autre sûreté.**

L'emprunteur reconnaît que les hypothèques créées aux termes du présent contrat n'opèrent pas la confusion, la réduction ni l'acquittement de toute dette due au prêteur ou de tout cautionnement, billet, acte ou autre sûreté que l'emprunteur ou une ou plusieurs autres parties ont conclu ou concluront ultérieurement au bénéfice du prêteur aux termes du présent contrat, et que ces hypothèques 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 du capital, des intérêts et des autres montants garantis de temps à autre par ces hypothèques, ni sur la responsabilité de toute 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 ou au titre du capital, des intérêts 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 d'aucune manière.

### **59. 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 du

capital, des intérêts ou des autres montants garantis par le présent contrat ou d'exécuter l'une ou l'autre des obligations de l'emprunteur envers le prêteur aux termes du présent contrat, le jugement n'occasionnera pas la confusion de l'une quelconque des obligations de l'emprunteur en vertu du présent contrat par suite de ce jugement ni n'entraînera l'extinction des autres droits du prêteur de faire valoir le présent contrat. Le prêteur continuera d'être autorisé à recevoir les intérêts sur le capital, les intérêts et les autres montants garantis par le présent contrat au taux d'intérêt, lequel sera calculé et payable de la manière convenue, et suivant ce que prévoit le jugement.

59. Interprétation et rubriques.

Dans le présent contrat, les mots au singulier comportent le pluriel, et vice-versa, et les mots au masculin comportent le féminin et vice-versa. Les titres des rubriques ne font pas partie intégrante du présent document et n'ont été insérés 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, ni le prêteur à accepter, des intérêts d'un montant supérieur à celui permis par les lois applicables.

60. Obligations indivisibles.

Les obligations de l'emprunteur sont indivisibles. Chaque personne désignée à titre d'emprunteur, son cessionnaire, son successeur et chacun de ses héritiers sont obligés d'exécuter entièrement les obligations de l'emprunteur, étant entendu que le prêteur est habilité à contraindre ceux-ci de les exécuter.

61. Signatures conjointes.

Lorsque plusieurs personnes sont désignées comme emprunteurs aux termes du présent contrat, ou encore si une ou plusieurs personnes agissent à titre de cautions ou prennent en charge les obligations de l'emprunteur ou en sont autrement responsables, leurs obligations envers le prêteur sont solidaires.

62. Demandes et avis.

À moins qu'il ne soit autrement prévu dans le présent contrat ou interdit par la loi, si, aux termes du présent contrat, le prêteur peut ou doit présenter une demande ou donner un avis à l'emprunteur ou à toute autre personne, il lui suffit de faire parvenir cette demande ou cet avis à l'attention de l'emprunteur ou de l'autre personne à l'adresse des biens hypothéqués ou à la dernière adresse connue de l'emprunteur ou de l'autre

personne, ou il peut l'envoyer par courrier recommandé affranchi à l'emprunteur ou à l'autre personne à l'adresse des biens hypothéqués ou à leur dernière adresse connue, ou par télécopieur au dernier numéro connu de l'emprunteur ou de l'autre personne et, lorsque la personne est une société, en remettant ou envoyant la demande ou l'avis à la dernière adresse connue ou au dernier numéro connu d'un administrateur, d'un membre de la direction, d'un membre du personnel ou d'un conseiller juridique de la société.

Un avis ou une demande remis de cette façon sera considéré avoir été remis au moment où il est ainsi remis. Un avis ou une demande posté de cette façon sera réputé avoir été remis le jour après sa mise à la poste et un avis ainsi transmis par télécopieur, le jour de sa transmission et, dans un cas comme dans l'autre, que le destinataire l'ait reçu réellement ou non. Si le jour de la réception n'est pas un jour où le prêteur et les prêteurs sont ordinairement ouverts au public, la remise aura lieu le jour ouvrable suivant.

Le prêteur peut également donner un avis ou présenter une demande à l'emprunteur ou à une caution au moyen d'un message électronique transmis par l'Internet (courriel) à l'adresse électronique que l'emprunteur ou la caution donne au prêteur ou dont l'emprunteur ou la caution se servent pour communiquer avec le prêteur. Une demande ou un avis ainsi remis sera réputé reçu huit (8) heures après sa transmission par le prêteur, indépendamment du fait que l'emprunteur ou la caution l'ait ou ne l'ait pas réellement reçu ou lu.

#### **CAUTIONNEMENT**

##### **64. 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 :

- a) la caution, de concert avec l'emprunteur agissant à titre de débiteur principal et non de caution, verseront ou feront verser en bonne et due forme tous les montants payables aux termes du présent contrat aux jours, aux moments et de la manière prévus pour leur paiement;
- b) la caution garantit inconditionnellement qu'elle exécutera intégralement toutes les obligations de l'emprunteur en vertu des dispositions du présent contrat, et qu'elle l'en déchargera définitivement, aux moments et de la manière prévus dans le présent contrat;
- c) 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 :

- i) du défaut, pour quelque raison que ce soit, par l'emprunteur de payer les montants payables aux termes du présent contrat ou d'accomplir et d'exécuter toute autre mesure, question ou chose exigée par les dispositions du présent contrat; ou
  - ii) d'un geste commis ou d'une action ou procédure intentée par le prêteur au titre du recouvrement des montants payables aux termes du présent contrat 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;
- d) 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, ou se dérouler en parallèle avec, l'exécution des dettes ou des obligations de l'emprunteur aux termes du présent contrat, ou encore l'exécution de toute sûreté relativement à ces dettes ou obligations;
- e) le prêteur peut, sans être tenu d'aviser la caution ni d'obtenir son consentement et son autorisation, accorder des prolongations du délai fixé pour les paiements, effectuer des renouvellements, augmenter, changer et modifier le taux d'intérêt, le capital et les autres modalités du présent contrat et de la dette garantie par le présent contrat, 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, les dettes garanties par le présent contrat, 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;
- f) 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;

- g) 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 des obligations garanties par le présent contrat, ou si un document attestant toute partie de cette dette ou ces obligations, 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;
- h) la caution a lu le présent contrat, est bien au courant de ses modalités, plus particulièrement des modalités du présent cautionnement, et les accepte;
- i) s'il y a plusieurs cautions, chaque caution assume une responsabilité solidaire avec les autres cautions et l'emprunteur aux termes du présent cautionnement;
- j) 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;
- k) la caution renonce au bénéfice de division et de discussion;
- l) 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 de respecter ou de faire respecter les obligations de l'emprunteur, soit, à cet égard, une contrepartie d'importance en l'absence de laquelle le prêteur n'aurait pas conclu le présent contrat.

### **EXPLICATIONS DU NOTAIRE**

65. 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.

### **DÉCLARATION DE L'ÉTAT MATRIMONIAL**

[MTL\_LAW?368\1 ]

66.

**INTERVENTION DU CONJOINT**

67. \_\_\_\_\_, conjoint de l'emprunteur, domicilié et résidant au \_\_\_\_\_, intervient dans le présent contrat et déclare :

67.1 qu'il a pris connaissance du présent contrat et y consent;

67.2 que la déclaration d'état matrimonial effectuée par l'emprunteur est exacte;

67.3 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; et

67.4 que si un droit d'usage ou de propriété des biens hypothéqués est accordé en sa faveur, il sera solidairement responsable de l'ensemble des obligations de l'emprunteur aux termes du présent contrat, sans les bénéfices de division ou de discussion.

**DONT ACTE**

**FAIT ET PASSÉ** à \_\_\_\_\_, province de Québec, à la date indiquée en premier lieu, sous le numéro

\_\_\_\_\_ ) des minutes du notaire soussigné.

