

Le _____ jour de _____,

DEVANT ME

notaire à

province de Québec,

ONT COMPARU

la SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA, société de prêt constituée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Canada), ayant son siège social au 44, rue King Ouest, Toronto (Ontario) M5H 1H1, et une place d'affaires au Québec au

et représentée aux présentes par
son (sa)

autorisé(e) à agir aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du

(«le Prêteur»)

L'avis d'adresse du prêteur a été inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de

sous le numéro

ET

(«l'Emprunteur»)

Qui, reconnaissant que lorsque le prêt est assuré par la SCHL, celui-ci est accordé aux termes de la Loi nationale sur l'habitation (et de toute législation subséquente), déclarent et conviennent que :

1. PRINCIPAL

Le Prêteur convient de prêter à l'Emprunteur la somme de

dollars (_____ \$) («le principal»), le décaissement des fonds à l'Emprunteur ou à son ordre devant intervenir sous forme d'une ou de plusieurs avances.

2. INTÉRÊTS

a) L'Emprunteur accepte que le principal porte intérêt au taux de _____ pour cent (_____ %) l'an, et que les intérêts calculés à ce taux, semestriellement et non d'avance, sur le montant des décaissements, courent à compter de la date de chacun de ces décaissements, jusqu'au _____ jour d _____

Il s'engage à régler ces intérêts à cette dernière date («la date d'ajustement de l'intérêt») et par la suite à rembourser chaque année à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, le principal et les intérêts sur celui-ci calculés au taux susmentionné, par mensualités de _____

dollars (_____ \$) chacune (comprenant le principal et les intérêts) le _____ jour de chaque mois à compter du _____ jour d _____, jusqu'au _____ jour d _____

inclusivement, le solde du principal et les intérêts s'y rapportant étant payables à cette dernière date.

b) En cas de non-paiement lors de son exigibilité de tout montant en principal ou en intérêt, des intérêts calculés au taux mentionné à l'alinéa a) ci-dessus, s'y ajouteront et ces intérêts seront composés semestriellement.

3. CONDITIONS LIÉES AU REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

a) L'Emprunteur peut effectuer des remboursements par anticipation uniquement si une annexe «A» accompagne le présent acte et aux seules conditions qui y sont énoncées.

b) Le Prêteur peut exiger de l'Emprunteur le paiement immédiat de toutes les sommes que ce dernier lui doit en vertu du présent acte, si l'Emprunteur vend, cède ou hypothèque l'immeuble hypothéqué. Cette disposition ne s'applique pas à une vente, cession ou hypothèque à laquelle le Prêteur a préalablement donné son consentement par écrit.

4. HYPOTHÈQUE

a) Pour garantir au Prêteur le remboursement du principal et le paiement des intérêts s'y rapportant, l'Emprunteur hypothèque par les présentes, en faveur du Prêteur, jusqu'à concurrence d'une somme de _____

dollars (_____ \$), avec intérêt au taux stipulé à l'article 2 ci-dessus, l'immeuble décrit à l'alinéa d) ci-après;

b) L'Emprunteur hypothèque également les biens suivants, pour les fins et pour la somme (avec les intérêts) mentionnés à l'alinéa a) ci-dessus :

- i) les loyers et revenus produits par l'immeuble, présents et futurs;
- ii) les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis à l'immeuble; et
- iii) les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance couvrant l'immeuble et les biens mentionnés aux sous-alinéas i) et ii) qui précèdent.

L'immeuble et tous les biens hypothéqués en vertu du présent acte sont collectivement désignés par le terme «biens hypothéqués». Si l'hypothèque vise plus d'un immeuble, le terme «immeuble» désigne dans le présent acte tous et chacun des immeubles hypothéqués;

c) Pour garantir au Prêteur le remboursement de toutes les sommes qui lui sont dues en vertu du présent acte et qui ne sont pas garanties par l'hypothèque mentionnée aux alinéas précédents, l'Emprunteur grève les biens hypothéqués d'une hypothèque additionnelle d'un montant égal à vingt pour cent (20 %) de la somme en principal mentionnée à l'alinéa a) du présent article 4;

d) La désignation de l'immeuble visé à l'alinéa a) est la suivante :

5. PAIEMENT DE L'IMPÔT FONCIER

Le Prêteur préparera un état estimatif, révisable en tout temps, du montant des taxes et de l'impôt foncier, y compris les cotisations municipales, ordinaires ou spéciales, paroissiales ou scolaires («l'impôt») payables à l'égard des biens hypothéqués ou constituant sur ceux-ci une charge et arrivant à échéance au cours de toute période de douze (12) mois pendant la durée du prêt (c'est-à-dire jusqu'au remboursement intégral du principal, des intérêts et autres sommes qui pourront être dus au Prêteur en vertu du présent contrat) et l'Emprunteur, à la date d'échéance de chaque mensualité visée à l'article 2 a) paiera un douzième (1/12) du montant indiqué dans ledit état estimatif.

Nonobstant les dispositions du précédent alinéa, il est convenu que :

a) le Prêteur peut déduire du montant de la dernière avance au titre du principal un montant suffisant pour couvrir tout impôt alors échu ou à échoir jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt inclusivement, et non acquitté à la date de cette dernière avance;

b) lorsque s'écoule un intervalle de moins de douze mois civils entre la date d'ajustement de l'intérêt et la date de la prochaine échéance des impôts, (ou si ceux-ci sont payables par versements, la date à laquelle le versement suivant est exigible), l'Emprunteur verse au Prêteur pendant cette période et la période de douze mois qui suit (par mensualités égales et consécutives) une somme jugée suffisante par le Prêteur pour couvrir, au plus tard à l'expiration de cette période de douze mois, les impôts qui deviendront échus durant les deux périodes visées et jusqu'à la fin de l'année civile au cours de laquelle prend fin cette période de douze mois. L'Emprunteur paiera également au Prêteur, sur demande, la différence, le cas échéant, entre le montant estimatif des impôts calculés de cette façon et le montant réel des impôts payables à l'égard des biens hypothéqués;

c) si, à la date à laquelle les impôts sont exigibles, le total des sommes ainsi accumulées et non encore affectées au paiement des impôts, ajouté à tout paiement effectué à cette date en vertu du présent article, est inférieur au montant de ces impôts, l'Emprunteur paiera sur demande au Prêteur un montant additionnel pour combler cette différence.

Les sommes versées au Prêteur en vertu du présent article et détenues par lui constituent une garantie de l'exécution de toutes les obligations contractées par l'Emprunteur envers le Prêteur aux termes du présent contrat. De plus, le Prêteur convient qu'à l'échéance des impôts, toutes les sommes ainsi détenues et disponibles seront affectées au paiement de ces impôts, à condition que l'Emprunteur n'ait pas manqué à ses engagements et que le Prêteur ne soit pas tenu au paiement des impôts plus de deux fois par an.

Les sommes versées au Prêteur et détenues par lui en prévision du règlement des impôts conformément aux dispositions du présent article porteront intérêt à un taux au moins égal à celui payable par La Banque de Nouvelle-Écosse sur les comptes d'épargne avec privilège de chèques ayant un solde créditeur du même montant, ces intérêts étant calculés à ce taux sur le solde mensuel minimum inscrit au crédit du compte de l'Emprunteur dans les registres du Prêteur pour le paiement des impôts et crédités à son compte au moins une fois l'an. Toute avance consentie par le Prêteur pour le paiement des impôts porte intérêt au taux indiqué à l'article 2 a) des présentes.

Dans les dix jours qui suivent la date d'échéance des impôts (sauf dans le cas où ils sont payables par le Prêteur en vertu du présent article), l'Emprunteur doit lui-même acquitter ces impôts et remettre copie du reçu au Prêteur.

L'Emprunteur doit, dès réception, remettre au Prêteur tous comptes, avis et autres renseignements relatifs aux impôts.

6. MONNAIE

Toute somme due au Prêteur est payable dans la monnaie ayant cours légal au Canada, au bureau du Prêteur à

ou à tout autre endroit que le Prêteur aura désigné par écrit à l'Emprunteur.

7. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

L'Emprunteur s'engage à maintenir l'immeuble en bon état et à s'abstenir de tout acte susceptible de le détériorer à l'intérieur comme à l'extérieur ou d'en abaisser la valeur. Sur demande du Prêteur, il autorisera ses employés et mandataires à faire périodiquement l'inspection des lieux. L'Emprunteur n'effectuera ni ne permettra que soient effectués à l'immeuble des travaux de réfection ou d'agrandissement sans l'autorisation du Prêteur et il s'abstiendra de l'utiliser ou de permettre qu'il soit utilisé à des fins autres que sa destination actuelle.

8. CLAUSE RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

Le Prêteur (et, aux fins du présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'il s'agit d'un prêt assuré par cette société) peut inspecter l'immeuble de l'Emprunteur et les bâtiments qui s'y trouvent, s'il le juge à propos. Le Prêteur peut procéder à une telle inspection à toutes fins utiles et notamment pour effectuer des analyses d'ambiance, des évaluations des lieux et les vérifications ou études qu'il estime nécessaires. Les frais engagés par le Prêteur relativement aux analyses, évaluations ou études seront à la charge de l'Emprunteur qui le dédommagera de tels frais, aux termes des dispositions de l'article 13 ci-après. L'accomplissement par le Prêteur des démarches prévues par le présent article n'est pas réputé être une prise de possession ou l'exercice d'un contrôle à l'égard de l'immeuble de l'Emprunteur.

9. ASSURANCE

L'Emprunteur assurera et maintiendra constamment assurés contre les risques de perte ou dommages par incendie et contre les autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance-incendie comportant une couverture supplémentaire, les biens hypothéqués, y compris chaque bâtiment situé sur l'immeuble ou qui pourra y être construit par la suite, pendant et après sa construction, pour un montant au moins égal à leur valeur de remplacement; les polices attestant cette assurance ne devront pas contenir de clause de coassurance.

L'Emprunteur devra sur demande remettre au Prêteur la ou les police(s) constatant cette assurance et, dans un délai minimum de quinze (15) jours avant l'expiration ou l'annulation, fournir au Prêteur une preuve du renouvellement ou de la souscription d'une autre assurance. Les polices d'assurance doivent obligatoirement contenir une clause relative aux garanties hypothécaires jugée acceptable par le Prêteur.

Tout contrat d'assurance et tout renouvellement d'un tel contrat doivent être souscrits auprès d'un assureur agréé par le Prêteur; l'indemnité garantie par chaque police doit être stipulée payable au Prêteur en priorité sur toute autre personne; le Prêteur gardera les polices en sa possession pendant la durée du prêt. À défaut de la part de l'Emprunteur de remplir l'une ou l'autre des obligations qu'il a contractées aux termes de la présente clause, le Prêteur pourra souscrire une assurance de remplacement aux frais de l'Emprunteur. Le coût de cette assurance souscrite par le Prêteur sera ajouté au montant du capital prêté en vertu de cet acte de prêt et portera intérêts au taux établi pour le prêt. L'Emprunteur devra rembourser ce montant avec le prochain versement mensuel.

En cas de perte ou dommages de quelque nature que ce soit aux biens hypothéqués, l'Emprunteur devra, à ses propres frais, fournir les preuves nécessaires du sinistre et aviser

immédiatement le Prêteur. La présentation de ce document sera preuve suffisante pour autoriser l'assureur à remettre au Prêteur les indemnités payables en vertu de la police d'assurance ou d'accepter les instructions du Prêteur relatives à la perte subie. Le Prêteur aura le droit de recevoir les indemnités payables au titre de chaque police et de les affecter, en totalité ou en partie, au paiement du coût de reconstruction ou de réparation, ou à la diminution du principal non remboursé et des autres sommes qui lui sont alors dues. Aucuns travaux de réparation ou de reconstruction ne peuvent être entrepris sans l'autorisation du Prêteur.

10. HONORAIRES ET FRAIS

Tous les honoraires et frais juridiques et de publication relatifs au présent acte ainsi que les frais d'évaluation et d'arpentage sont à la charge de l'Emprunteur qui doit aussi fournir au Prêteur une preuve de la publication du présent acte.

11. DATE D'EFFET DE L'HYPOTHÈQUE

Nonobstant le fait qu'aucune avance n'a encore été consentie par le Prêteur à l'Emprunteur et qu'il n'est nullement tenu de lui en consentir, l'hypothèque créée par le présent acte prend effet à compter de la date qui y figure, pour garantir le remboursement de toutes les sommes qui peuvent être avancées par le Prêteur ou lui être payables aux termes des présentes.

12. CHARGES FISCALES

Afin d'assurer au Prêteur le remboursement intégral du principal et des intérêts et autres sommes qui lui sont payables en vertu des présentes, le tout sans aucune déduction, l'Emprunteur s'oblige à acquitter toutes les charges fiscales pouvant être imposées à l'égard du prêt (y compris les avances consenties en vertu des présentes) et des intérêts s'y rapportant et de toute créance du Prêteur en vertu des présentes.

13. PAIEMENTS EFFECTUÉS PAR LE PRÊTEUR

Toute somme déboursée par le Prêteur en vertu des présentes, de même que toutes les autres sommes à la charge de l'Emprunteur, mais payées par le Prêteur (celui-ci étant autorisé, mais sans être obligé, à faire lui-même ces paiements), ou pour préserver sa garantie, seront immédiatement remboursables par l'Emprunteur et porteront intérêt au taux stipulé à l'article 2 a) ci-dessus, à compter de la date du déboursement par le Prêteur, le tout dans les limites fixées par la loi.

14. TRANSMISSION DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Dans un délai de trente (30) jours de la transmission de tout ou partie des droits de propriété dans les biens hypothéqués, l'Emprunteur doit, à ses propres frais, en aviser le Prêteur par écrit et lui fournir aussitôt une copie de l'acte attestant du changement et une preuve de son inscription. L'Emprunteur veillera à ce que l'acquéreur assume toutes les obligations de l'Emprunteur prévues au présent acte. L'Emprunteur devra aussi fournir au Prêteur une attestation de la cession dûment acceptée de toute police d'assurance et toutes les autres pièces que le Prêteur pourra raisonnablement demander.

15. AUTRES ACTES ET QUITTANCES

Toutes quittances, cessions et autres actes auxquels le Prêteur doit être partie en raison du présent contrat doivent être acceptables au Prêteur et passés devant un notaire ayant son agrément. Ils seront publiés aux frais de l'Emprunteur qui acquittera également la commission normalement perçue par le Prêteur et devra, également à ses frais, fournir à celui-ci, sur sa demande, une copie de chacun de ces actes.

L'Emprunteur accomplira tous les actes et signera tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque constituée par les présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers.

16. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Les titres de propriété seront remis au Prêteur qui pourra les garder pendant la durée du prêt.

17. INDIVISIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Toute obligation divisible découlant du présent acte en faveur du Prêteur doit être remplie intégralement, comme si elle était indivisible, par chaque héritier ou représentant légal de toute personne tenue par cette obligation.

18. MISE EN DEMEURE

Le simple fait qu'une obligation de l'Emprunteur ne soit pas exécutée lors de son échéance, constituera l'Emprunteur en défaut et en demeure, sans la nécessité d'un autre avis ou mise en demeure de la part du Prêteur.

19. RESPONSABILITÉ DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur (y compris ses héritiers, représentants personnels ou mandataires, successeurs ou ayants droits) conservera les biens hypothéqués libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels le Prêteur aura consenti par écrit. L'Emprunteur n'enlèvera aucun des biens hypothéqués de l'immeuble sans le consentement écrit du Prêteur.

L'Emprunteur continuera à être lié par toutes les obligations énoncées dans les présentes, même s'il aliène tout ou partie des biens hypothéqués et ce, nonobstant le fait que le Prêteur peut prolonger le délai de remboursement du principal, ou d'une partie de celui-ci ou renouveler l'hypothèque créée au présent acte, ou le montant du prêt ou en modifier l'échéance en faveur d'un propriétaire subséquent de tout ou partie des biens hypothéqués, ou conclure d'autres arrangements avec un tel propriétaire subséquent.

20. SUCESSEURS DU PRÊTEUR

Les droits conférés au Prêteur par les présentes s'étendront à tout successeur, ayant droit ou représentant du Prêteur avec une autre personne.

21. LOYERS

L'Emprunteur pourra percevoir les loyers et revenus de l'immeuble tant que le Prêteur ne lui en aura pas retiré l'autorisation. À compter du moment où le Prêteur aura retiré cette autorisation, il pourra percevoir les loyers et revenus de l'immeuble; le Prêteur aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'il pourra déduire de tout montant perçu.

L'Emprunteur s'oblige à faire de son mieux pour que les locataires de l'immeuble paient régulièrement leur loyer et le Prêteur n'aura pas l'obligation d'informer l'Emprunteur d'une irrégularité de paiement dont il aurait connaissance.

Sur demande, l'Emprunteur remettra au Prêteur une copie de tous les baux relatifs à l'immeuble et il fournira tout renseignement relatif aux loyers et revenus de l'immeuble.

L'Emprunteur ne cédera pas à un tiers les loyers et revenus de l'immeuble, en tout ou en partie, et il ne donnera pas quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer. L'Emprunteur ne louera pas l'immeuble à des conditions inférieures aux conditions du marché, sauf si le Prêteur y consent par écrit.

22. AFFECTATION DE SOMMES D'ARGENT

Indépendamment de toute loi, usage ou coutume, la perception par le Prêteur d'un loyer ou du produit d'une police d'assurance ne peut être considérée comme le paiement d'une somme qui lui est due, sauf si ce loyer ou cette indemnité est expressément affecté par lui à la réduction d'une telle somme et jusqu'à concurrence d'une telle affectation.

23. LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

S'il est un consommateur au sens de la **Loi sur la protection du consommateur** du Québec et si l'hypothèque créée par les présentes n'est pas une hypothèque de premier rang :

- a) L'Emprunteur reconnaît avoir reçu le

un avis émis par le Prêteur conformément à l'article 22 des Règlements visant l'application de la Loi sur la protection du consommateur du Québec. Copie de cet avis, certifiée conforme et signée par le Prêteur et l'Emprunteur en présence du notaire soussigné, est annexée au présent document;

- b) À condition que l'Emprunteur n'ait pas manqué aux obligations contractées aux termes du présent acte, si à l'échéance du prêt qui en fait l'objet, la somme due représente plus d'une mensualité, le Prêteur n'en réclamera le paiement qu'après avoir donné à l'Emprunteur un préavis de trente (30) jours de son intention de ce faire.

24. DÉFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR

Le Prêteur a le droit, sans avis ni mise en demeure, d'exiger le paiement immédiat de la totalité des sommes qui lui sont dues aux termes du présent acte, en principal, intérêts, frais et accessoires, dans chacun des cas suivants : non-paiement de tout montant dû par l'Emprunteur en vertu de toute disposition du présent acte; inexécution d'un engagement prévu, notamment, aux articles 9, 28 ou 30; retard de trente (30) jours dans l'exécution d'un autre engagement prévu au présent acte; acquisition de la totalité ou d'une partie des biens hypothéqués par une personne n'ayant pas assumé personnellement toutes les obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur; acquisition de la totalité ou d'une partie des biens hypothéqués

par plusieurs personnes conjointement, celles-ci n'ayant pas assumé personnellement et solidairement les obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur; abandon ou délaissement de l'immeuble; travaux de construction inachevés ou interrompus pendant une période de trente (30) jours consécutifs; insolvabilité de l'Emprunteur ou de tout acquéreur subséquent des biens hypothéqués; utilisation de l'immeuble, par l'Emprunteur ou par un tiers ayant reçu de l'Emprunteur l'autorisation d'utiliser l'immeuble, à des fins illicites.

25. RECOURS

L'acceptation par le Prêteur, à la suite d'un défaut de l'Emprunteur, d'une somme due au Prêteur n'empêche pas l'exercice par ce dernier de ses recours. L'exercice par le Prêteur d'un droit ou recours, ne l'empêche pas d'exercer tout autre droit ou recours.

Le non-exercice par le Prêteur de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit.

Le Prêteur n'est tenu d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et, de toute façon, il n'est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.

L'hypothèque constituée en vertu du présent acte s'ajoute et ne se substitue pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le Prêteur.

26. NOTIFICATIONS

Toute notification, mise en demeure, ou action destinée à l'Emprunteur ou à tout acquéreur subséquent de l'immeuble, peut lui être signifiée à son adresse indiquée au présent acte ou à sa dernière adresse connue du Prêteur, sauf que dans le cas où le Prêteur serait incapable de procéder à une signification à cette adresse, cette signification pourra être faite au bureau du greffier de la Cour supérieure pour le district judiciaire de

. L'Emprunteur ou l'acquéreur subséquent fait élection de domicile à ce bureau et accepte que tous recours résultant des présentes puissent y être exercés.

27. DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur déclare et affirme :

- a) qu'il a acquitté tous impôts, cotisations ou taxes afférents à l'immeuble;
- b) que toute construction, rénovation, réparation ou transformation effectuée à l'immeuble au cours des six (6) mois précédant la date du présent acte a été payée intégralement;
- c) que les biens hypothéqués appartiennent en pleine propriété à l'Emprunteur, qu'ils sont libres de toutes charges ou hypothèques;
- d) que le régime matrimonial de l'Emprunteur est le suivant :

et qu'aucun changement n'y a été apporté depuis la date de son mariage et qu'aucune procédure n'a été introduite en vue de modifier le régime matrimonial des conjoints ou leur contrat de mariage, ni aucune action en séparation de biens ou de corps, ou procédure de divorce ou de dissolution du mariage;

- e) que le certificat de localisation représente l'état physique actuel de l'immeuble.

28. RÉSIDENCE PRINCIPALE

Si l'Emprunteur n'est pas marié au moment de la signature du présent acte, s'il se marie subséquemment et si l'immeuble devient la résidence familiale principale, l'Emprunteur convient de subordonner et de faire en sorte que son conjoint subordonne en faveur du Prêteur tous ses droits relatifs à l'immeuble devenu résidence familiale principale ou qui résultent de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou d'une attribution judiciaire d'un droit d'usage, d'habitation ou d'usufruit. L'acte qui constate la subordination devra être signé en la forme prescrite par le Prêteur et délivré au Prêteur dans les soixante (60) jours suivant la date à laquelle l'immeuble est devenu la résidence familiale principale.

29. OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Si plus d'une personne sont désignées à titre d'Emprunteur dans le présent acte, chacune d'elles sera tenue à l'exécution de la totalité des obligations contractées à l'égard du Prêteur, et sera liée solidairement envers celui-ci.

30. PRIORITÉS ET HYPOTHÈQUES LÉGALES

Si une hypothèque légale est inscrite contre les biens hypothéqués ou si des recours sont exercés pour faire valoir une priorité sur les biens hypothéqués, l'Emprunteur s'engage, dans un délai de quinze (15) jours de cet événement, à libérer les biens hypothéqués de cette hypothèque ou priorité. À l'expiration de ce délai, le Prêteur aura le droit, mais sans y être tenu, d'acquitter la créance garantie par cette hypothèque ou priorité.

L'Emprunteur s'engage à rembourser immédiatement au Prêteur toutes sommes que celui-ci peut être amené à acquitter aux termes du présent article ainsi que les frais encourus à ce sujet par le Prêteur.

31. SI L'IMMEUBLE DE L'EMPRUNTEUR EST UNE PARTIE PRIVATIVE D'UNE COPROPRIÉTÉ, CELUI-CI DOIT RESPECTER LES OBLIGATIONS SUIVANTES :

Dans le présent acte, le Code civil du Québec est appelé «la Loi». Les expressions utilisées ci-dessous, étant les mêmes que celles relevées dans la Loi, elles ont la même définition que celles de la Loi.

- A. L'Emprunteur doit respecter toutes les obligations qui découlent de cette hypothèque aussi longtemps qu'elles ne seront pas modifiées par la Loi et la déclaration de copropriété qui comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions («la déclaration») concernant l'immeuble détenu en copropriété divise dont le bien hypothéqué fait partie («l'immeuble»).
- B. L'Emprunteur doit respecter la Loi et la déclaration.
- C. L'Emprunteur doit fournir au Prêteur de temps à autre une preuve sur demande, démontrant qu'il a respecté ces derniers.
- D. L'Emprunteur doit payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance («les dépenses») au syndicat de copropriété («le syndicat») aux dates d'échéance, ou, si le Prêteur exerce son droit de recouvrer cette part des dépenses, l'Emprunteur doit les payer au Prêteur aussitôt avisé. Le Prêteur acceptera une déclaration qui semble être émise par le syndicat comme preuve concrète des montants de ces dépenses et des dates auxquelles ces montants seront dus.
- E. L'Emprunteur doit faire parvenir au Prêteur tous avis, évaluations, règlements et états financiers relatifs à l'immeuble et à la copropriété.
- F. L'Emprunteur doit fournir au Prêteur, sur demande, tout document et information qu'il aura reçu du syndicat, ou qu'il est en droit de recevoir.
- G. L'Emprunteur doit prendre à sa charge toutes améliorations effectuées à sa partie privative et les réparer suite à des dommages.
- H. L'Emprunteur ne doit rien faire ni permettre à quiconque de faire quoi que ce soit pouvant diminuer la valeur de l'immeuble.
- I. Assurance - En plus de l'assurance que doit souscrire le syndicat, l'Emprunteur doit :
 - i) assurer les améliorations qu'il a ou que les propriétaires antérieurs ont effectuées à sa (leur) partie privative;
 - ii) souscrire une assurance pour les risques additionnels, selon les exigences du Prêteur;
 - iii) assurer sa fraction ou autre droit dans l'immeuble (immeuble existant ou éventuel,

et dans ce dernier cas, autant avant qu'après la fin de la construction) faisant partie de l'immeuble ou de l'actif du syndicat si le syndicat omet d'assurer l'immeuble tel qu'exigé ou si le Prêteur exige que l'Emprunteur le fasse;

- iv) céder au Prêteur ses polices d'assurances de même que (en autant que le permet la Loi) ses droits dans les polices détenues par le syndicat;
- v) fournir au Prêteur une preuve que l'assurance exigée est en vigueur ou, dans un délai minimum de quinze jours avant l'expiration ou la fin de la police en cours, une preuve de renouvellement ou de la souscription d'une nouvelle assurance;
- vi) faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit des assurances.

Chacune des polices d'assurances de l'Emprunteur (de même que celles du syndicat) doivent être conformes à ce qui suit :

- l'immeuble de l'Emprunteur doit être assuré contre toute destruction ou dommage causé par le feu et autres sinistres habituellement couverts par les polices d'assurance incendie, à sa valeur de remplacement (le montant maximum de la couverture) en dollars canadiens;
- le Prêteur peut stipuler les risques et sinistres devant être couverts de même que les montants pour lesquels l'Emprunteur doit les assurer;
- le Prêteur peut approuver le choix de la compagnie d'assurance; et
- le Prêteur peut stipuler les conditions que doit contenir la police.

Si l'Emprunteur omet d'assurer l'immeuble comme l'exige le présent alinéa, il autorise le Prêteur à souscrire une assurance en son nom, bien que ce dernier n'y soit pas obligé. Le coût de l'assurance souscrite par le Prêteur sera immédiatement exigible auprès de l'Emprunteur. En cas de perte ou de dommage, l'Emprunteur doit remettre au Prêteur, de la part de l'association des copropriétaires et de lui-même, la preuve de dommages et en assumera tous les frais.

L'Emprunteur remplira toutes les conditions nécessaires pour obtenir le paiement de l'indemnité d'assurance en faveur du Prêteur. L'Emprunteur s'assurera que l'association des copropriétaires respectera toutes ses responsabilités et ses obligations telles qu'elles sont décrites dans la Loi sur les habitations en copropriété et dans la Déclaration de condominium et dans les règlements administratifs de l'association des copropriétaires.

J. L'Emprunteur doit rembourser certaines autres dépenses - En plus des autres droits et recours du Prêteur énumérés au présent acte, l'Emprunteur doit rembourser au Prêteur sur demande toutes dépenses reliées à :

- quelque règlement administratif, résolution ou autre ordonnance (autre qu'une résolution exigeant seulement un vote de la majorité présente à l'assemblée);
- l'exercice des droits du Prêteur quant au respect de la Loi et de la déclaration;
- l'exercice de tout droit de vote que le Prêteur pourrait avoir.

Si les dépenses du Prêteur sont reliées à la fois aux autres parties privatives et à l'immeuble de l'Emprunteur, le montant dont l'Emprunteur sera redevable envers le Prêteur s'appliquera uniquement aux dépenses reliées à son immeuble, telles que déterminées par le Prêteur. Ces dépenses devront lui être payées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient intégralement remboursées les dépenses du Prêteur seront ajoutées au montant du prêt et constitueront une charge grevant l'immeuble de l'Emprunteur. L'Emprunteur doit verser de l'intérêt sur les dépenses du Prêteur au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce qu'elles lui soient intégralement remboursées.

K. Droits de vote - L'Emprunteur autorise le Prêteur à exercer ses droits de vote, en vertu de la Loi. Le Prêteur ne peut par ailleurs être tenu responsable des actes qu'il aurait pu commettre dans l'exercice de ce que l'Emprunteur l'a autorisé à faire ou d'une omission d'agir. Le Prêteur peut en tout temps révoquer toute disposition qu'il aura prise pour exécuter toute tâche que l'Emprunteur l'a autorisé à faire.

L. Droits additionnels du Prêteur en vertu des présentes - L'Emprunteur autorise en outre le Prêteur à :

- i) inspecter l'immeuble en donnant un préavis raisonnable;
- ii) effectuer tout entretien et réparation nécessaire suite à des dommages;
- iii) examiner les registres du syndicat;
- iv) remédier à quelque omission de la part de l'Emprunteur de se conformer à la Loi ou à la déclaration.

M. Remboursement immédiat du prêt hypothécaire

Le montant du prêt ainsi que tous intérêts exigibles et payables que l'Emprunteur doit au Prêteur deviennent immédiatement payables, à la discrétion du Prêteur si :

- i) Le syndicat omet de se conformer à la Loi ou à la déclaration et;
- ii) Le syndicat omet :
 - d'assurer toutes les parties privatives et communes de l'immeuble comme peuvent le prévoir la Loi et les exigences additionnelles du Prêteur;
 - d'assurer son actif si le Prêteur le lui demande et conformément à ses exigences;
 - de fournir au Prêteur une preuve, sur demande, que l'assurance est en vigueur; ou
 - de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance.
- iii) De l'avis du Prêteur le syndicat ne gère pas l'immeuble ou la copropriété de manière prudente;
- iv) Le syndicat effectue des modifications importantes aux parties communes sans l'approbation du Prêteur;
- v) Il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la résiliation de la copropriété divisée;
- vi) L'Emprunteur omet de se conformer à ses obligations prévues aux présentes.

Les droits du Prêteur ne seront pas affectés du fait d'avoir voté en faveur de l'une ou l'autre des situations mentionnées ci-dessous ou d'y avoir consenti.

32. TITRES

Les titres ne font pas partie intégrante du présent acte de prêt et d'hypothèque; ils ne visent qu'à en rendre la lecture plus facile.

INTERVENTION**EST INTERVENU(E) AUX PRÉSENTES**

conjoint de l'Emprunteur qui déclare avoir pris connaissance du présent acte, consentir aux charges hypothécaires qu'il contient, souscrire au présent acte avec l'Emprunteur et confirmer l'exactitude des déclarations relatives au régime matrimonial.

Si l'immeuble est une résidence familiale au sens des articles 401 et suivants du Code civil du Québec et qu'une déclaration de résidence a été publiée, les hypothèques, droits et recours du Prêteur aux termes des présentes auront priorité et pourront être exécutés contre l'immeuble comme si aucune déclaration n'avait été publiée. L'intervenant dont le nom figure ci-dessus renonce à tout droit qui pourrait lui résulter de cette déclaration ou de toute déclaration future contre l'immeuble.

Si les biens hypothéqués devenaient la propriété du Prêteur ou étaient vendus à un tiers en raison de l'exercice par le Prêteur de ses droits hypothécaires, toute déclaration de résidence familiale inscrite à l'égard de l'immeuble serait radiée. L'Emprunteur et l'intervenant dont le nom figure ci-dessus consentent, par les présentes, à une telle radiation.

EST ÉGALEMENT INTERVENU(E) AUX PRÉSENTES

(«la Caution») qui confirme avoir pris connaissance du présent acte et déclare en être satisfait. Moyennant bonne et valable contrepartie, la Caution s'oblige inconditionnellement et solidairement avec l'Emprunteur au remboursement du principal, des intérêts s'y rattachant et des frais accessoires, ainsi qu'au respect des clauses et conditions du présent acte, en cas de défaillance de l'Emprunteur ou de tout acquéreur subséquent de l'immeuble aux termes du présent acte.

La Caution reconnaît que le Prêteur pourra, notamment, sans obtenir son consentement ni lui donner d'avis, accorder des délais pour le paiement du principal et de l'intérêt dus en vertu du présent acte, convenir de changements aux dispositions de cet acte (y compris des hausses du taux d'intérêt), renouveler l'hypothèque créée au présent acte ou le montant du prêt ou en modifier l'échéance, donner quittance totale ou partielle et renoncer à tout droit stipulé au présent acte et réaliser ou remplacer toute garantie. Ces délais et changements ne libéreront pas la Caution et sa responsabilité ne sera pas modifiée.

Le Prêteur pourra exercer ses recours contre la Caution pour la totalité des sommes dues en raison du présent acte, sans avoir à réaliser son hypothèque ou toute sûreté et sans avoir à exercer ses recours contre l'Emprunteur ou toute personne, y compris un acquéreur subséquent ou toute autre caution. La Caution renonce donc à tout bénéfice de division et de discussion.

DONT ACTE :

FAIT ET PASSÉ en la ville de
sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent avec ledit notaire et en sa présence.

No

Date

PRÊT ACCORDÉ

par

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

à
