

14447 Fr. (Rev. 02-94) (Québec seulement)

ACTE D'HYPOTHEQUE

Ce jour de
L'an deux mil @.

DEVANT Me||Notaire.Prenom|| ||Notaire.Nom||, notaire pour la province de ||Notaire.Province||, exerçant à ||Notaire.Adresse||, ||Notaire.Ville||, ||Notaire.CodePostal||, district de ||District||.

ONT COMPARU:

BANQUE NATIONALE DU CANADA, ||Preteur1.MatrimConst||.

(ci-après appelée la Banque)

ET:

||Emprunteur1.Prenom|| ||Emprunteur1.Nom||, ||Emprunteur1.Occupation||, résidant à ||Emprunteur1.Adresse||, ||Emprunteur1.Ville|| ||Emprunteur1.Province|| ||Emprunteur1.CodePostal||; né(e) le ||Emprunteur1.DateNaissance|| à ||Emprunteur1.LieuNaissance||.

||Emprunteur2.Prenom|| ||Emprunteur2.Nom||, ||Emprunteur2.Occupation||, résidant à ||Emprunteur2.Adresse||, ||Emprunteur2.Ville|| ||Emprunteur2.Province|| ||Emprunteur2.CodePostal||; né(e) le ||Emprunteur2.DateNaissance|| à ||Emprunteur2.LieuNaissance||.

||Emprunteurc1.Cie||, ||Emprunteurc1.MatrimConst||.

||Emprunteurc2.Cie||, ||Emprunteurc2.MatrimConst||.

(ci-après appelé le Débiteur)

QUI DÉCLARENT ET CONVIENNENT CE QUI SUIT:

1. @

2. HYPOTHÈQUE

2.1 Pour garantir le paiement de la dette et l'accomplissement de ses obligations en vertu du présent acte, de même que pour garantir l'acquittement de toutes ses autres obligations envers la Banque, présentes et futures, directes et indirectes, le Débiteur hypothèque l'immeuble suivant pour la somme de @ (\$@), avec intérêt au taux de 25% par année à compter de la date des présentes.

DÉSIGNATION

||Designation||.

Avec bâtisse(s) dessus érigée(s), circonstances et dépendances, portant l'adresse domiciliaire ||Adresse||.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi.

2.2 Le Débiteur hypothèque également les biens suivants, pour les fins et pour la somme (avec les intérêts) indiquées au paragraphe 2.1 ci-dessus:

a) tous les loyers et revenus produits par l'immeuble, présents et à venir;

b) tous les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis à l'immeuble;

c) les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance couvrant les biens mentionnés au sous-paragraphe a) qui précède.

L'immeuble décrit au paragraphe 2.1 et les autres biens mentionnés ci-dessus au paragraphe 2.2 sont collectivement appelés «biens hypothéqués». Si l'hypothèque affecte plus d'un immeuble, le terme «immeuble» désigne tous et chacun des immeubles hypothéqués.

3. DÉCLARATIONS DU DÉBITEUR

Le Débiteur déclare et garantit ce qui suit:

3.1 L'immeuble appartient au Débiteur; les biens hypothéqués sont libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté autres que les suivants: @

||Hyporad1||

||Hyporad2||,

laquelle sera radiée à même le déboursé des présentes.

3.2 Les loyers et revenus de l'immeuble n'ont pas été cédés à un tiers.

3.3 L'état matrimonial du Débiteur, s'il est une personne physique, est le suivant:

||Emprunteur1.Prenom|| ||Emprunteur1.Nom|| déclare être ||Emprunteur1.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

||Emprunteur2.Prenom|| ||Emprunteur2.Nom|| déclare être ||Emprunteur2.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

3.4 Plus de six mois se sont écoulés depuis la fin des derniers travaux de construction ou de rénovation à l'immeuble, sauf, le cas échéant, quant aux travaux dont la Banque a été informée par écrit.

4. ENGAGEMENTS DU DÉBITEUR

4.1 Sur demande, le Débiteur fournira à la Banque une copie de tous les baux relatifs à l'immeuble ainsi que tout renseignement relatif aux loyers.

4.2 Le Débiteur paiera à échéance tous les droits, impôts, taxes et charges relatifs aux biens hypothéqués, de même que toute créance pouvant prendre rang ayant l'hypothèque constituée par les présentes; sur demande, le Débiteur fournira à la Banque la preuve qu'il a effectué les paiements prévus au présent paragraphe.

4.3 Le Débiteur assurera les biens hypothéqués et les maintiendra constamment assurés contre les dommages causés par le vol et l'incendie et contre tout autre risque qu'un administrateur prudent protégerait par assurance, le tout pour leur pleine valeur assurable. Le Débiteur devra également obtenir une assurance couvrant les pertes de revenus résultant d'un sinistre affectant les biens hypothéqués. La Banque est par les présentes désignée bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices. Le Débiteur fera inscrire cette désignation sur les polices et celles-ci devront aussi comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires, selon la formulation établie par le Bureau d'assurance du Canada. Le Débiteur remettra à la Banque une copie de chaque police; au moins trente jours avant la date d'expiration ou d'annulation d'une police, le Débiteur remettra à la Banque une preuve de son renouvellement ou de son remplacement.

4.4 Le Débiteur 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.

- 4.5 Le Débiteur protégera et entretiendra adéquatement les biens hypothéqués et il exercera ses activités de façon à en préserver la valeur. Le Débiteur se conformera aux exigences des lois et règlements applicables à l'exploitation de son entreprise et à la détention des biens hypothéqués, y compris les lois et règlements sur l'environnement.
- 4.6 Le Débiteur tiendra les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les biens hypothéqués; le Débiteur permettra à la Banque d'examiner ces livres et pièces comptables et d'en obtenir des copies.
- 4.7 Le Débiteur conservera les biens hypothéqués libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels la Banque aura consenti par écrit. Le Débiteur ne cédera pas 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.
- 4.8 Le Débiteur n'aliénera pas les biens hypothéqués et il ne les louera pas à des conditions inférieures aux conditions du marché, sauf si la Banque y consent par écrit. Malgré toute aliénation, le Débiteur continuera d'être tenu au paiement de la dette et le présent acte conservera tout son effet.
- 4.9 Le Débiteur ne changera pas l'usage, la destination ou la nature des biens hypothéqués et il n'effectuera aucune construction ou rénovation à l'immeuble, sauf si la Banque y consent par écrit. Si le Débiteur est une personne morale, le Débiteur ne fusionnera pas avec une autre personne et il n'entreprendra pas de procédures en vue de sa liquidation ou de sa dissolution, sans le consentement écrit de la Banque.
- 4.10 Le Débiteur fournira à la Banque tout renseignement que la Banque pourra raisonnablement demander pour vérifier si le Débiteur se conforme à ses engagements prévus aux présentes. Le Débiteur informera la Banque de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement sa situation financière ou la valeur des biens hypothéqués.
- 4.11 Le Débiteur paiera tous les frais relatifs au présent acte et à tout avis juridique que la Banque pourra demander relativement à la validité et au rang de l'hypothèque constituée par les présentes. Sur demande, le Débiteur fournira à la Banque un certificat de localisation adressé à celle-ci et d'une date récente.
- 4.12 Le Débiteur remboursera à la Banque tous les coûts et frais encourus par celle-ci pour exercer ses droits ou pour remplir les engagements du Débiteur, avec intérêt au taux annuel de base de la Banque en vigueur de temps à autre, majoré de 3%. Le taux annuel de base de la Banque est le taux qu'elle annonce comme étant son taux de référence pour déterminer le taux d'intérêt des prêts en dollars canadiens qu'elle consent au Canada.

5. DROITS DE LA BANQUE

- 5.1 La Banque pourra de temps à autre, aux frais du Débiteur, faire l'inspection des biens hypothéqués ou les faire évaluer. À cette fin, le Débiteur permettra à la Banque d'avoir accès aux biens hypothéqués.
- 5.2 La Banque pourra, mais sans y être tenue, remplir l'un ou l'autre des engagements contractés par le Débiteur en vertu du présent acte.
- 5.3 Le Débiteur pourra percevoir les loyers et revenus de l'immeuble tant que la Banque ne lui en aura pas retiré l'autorisation. À compter du moment où la Banque aura retiré cette autorisation, elle pourra percevoir les loyers et revenus de l'immeuble; la Banque aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'elle pourra déduire de tout montant reçu.
- 5.4 Si la Banque a la possession des biens hypothéqués elle n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel les biens hypothéqués sont normalement destinés ou de les faire fructifier ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation.
- 5.5 Le Débiteur constitue la Banque son mandataire irrévocable, avec pouvoir de substitution, aux fins d'accomplir tout acte et signer tout document nécessaire ou utile à

l'exercice des droits conférés à la Banque en raison du présent acte.

- 5.6 Les droits conférés à la Banque en vertu du présent article 5 pourront être exercés par la Banque avant ou après un défaut du Débiteur aux termes du présent acte.

6. DÉFAUTS ET RECOURS

- 6.1 Le Débiteur sera en défaut dans chacun des cas suivants:

a) si l'une ou l'autre des obligations garanties par le présent acte n'est pas acquittée lors de son exigibilité;

b) si l'une des déclarations faites à l'article 3 est erronée;

c) si le Débiteur ne remplit pas un de ses engagements contenus au présent acte;

d) si le Débiteur est en défaut en vertu de toute convention ou entente le liant à la Banque ou en vertu de toute autre hypothèque ou sûreté grevant les biens hypothéqués;

e) si le Débiteur cesse d'exploiter son entreprise, devient insolvable ou en faillite; ou

f) si l'un ou l'autre des biens hypothéqués est saisi, ou fait l'objet d'une prise de possession par un créancier, par un séquestre ou par toute personne remplissant des fonctions similaires.

- 6.2 Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra mettre fin à toute obligation qu'elle pouvait avoir d'accorder du crédit ou des avances au Débiteur et elle pourra aussi déclarer la dette exigible si celle-ci n'est pas déjà échue. Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra aussi exercer tous les recours que la loi lui accorde et elle pourra réaliser son hypothèque, notamment en exerçant les droits hypothécaires prévus au Code civil du Québec.

- 6.3 Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra, aux frais du Débiteur, utiliser et administrer les biens hypothéqués, y compris consentir de nouveaux baux ou renouveler les baux existants, aux conditions qu'elle jugera appropriées. La Banque pourra aussi faire des compromis et transiger avec les débiteurs des loyers et revenus de l'immeuble et elle pourra accorder des quittances et des mainlevées.

7. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement des intérêts qui ne seraient pas déjà garantis par l'hypothèque créée à l'article 2, de même que pour garantir davantage l'acquittement de ses obligations en vertu du présent acte, le Débiteur hypothèque l'immeuble et les autres biens mentionnés à l'article 2 pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20%) du montant en capital de l'hypothèque créée à l'article 2.

8. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- 8.2 Cette hypothèque est une garantie continue qui subsistera nonobstant l'acquittement occasionnel, total ou partiel, des obligations garanties par les présentes. Le Débiteur ne pourra, sans le consentement écrit de la Banque, subroger un tiers dans l'hypothèque et les droits de la Banque en vertu des présentes.

- 8.3 Dans chacun des cas prévus au paragraphe 6.1 de l'article 6, le Débiteur sera en demeure par le seul écoulement du temps, sans qu'une mise en demeure ne soit requise.

- 8.4 Toute somme perçue par la Banque dans l'exercice de ses droits pourra être retenue par la Banque à titre de bien hypothéqué, ou être imputée au paiement des obligations garanties par les présentes, que celles-ci soient échues ou non. La Banque aura le choix

de l'imputation de toute somme perçue.

- 8.5 La Banque ne sera pas tenue d'exercer les droits lui résultant du présent acte et elle n'aura aucune responsabilité en raison du non exercice de ses droits. Le Débiteur s'oblige à faire tout en son pouvoir pour que les locataires de l'immeuble paient régulièrement leur loyer et la Banque n'aura pas l'obligation d'informer le Débiteur d'une irrégularité de paiement dont elle aurait connaissance.
- 8.6 L'exercice par la Banque d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit; les droits de la Banque sont cumulatifs et non alternatifs. Le non exercice par la Banque de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. La Banque peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses autres recours contre le Débiteur ou contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes, et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations.
- 8.7 La Banque n'est tenue d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations. De plus, elle n'est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.
- 8.8 La Banque peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits ou l'accomplissement des obligations lui résultant du présent acte; en pareil cas, la Banque peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'elle possède sur le Débiteur ou sur les biens hypothéqués.
- 8.9 Le présent acte liera le Débiteur envers la Banque et tout successeur de celle ci, par voie de fusion ou autrement.

9. INTERPRÉTATION

- 9.1 Si plusieurs personnes sont désignées comme «Débiteur» chacune d'elles est solidairement responsable de la totalité des obligations stipulées au présent acte.
- 9.2 Les droits et recours de la Banque peuvent être exercés à l'égard de tous les biens hypothéqués globalement ou à l'égard de chacun d'eux séparément.
- 9.3 Le présent acte est régi et interprété par le droit en vigueur dans la province de Québec.

10. ÉLECTION DE DOMICILE

Le Débiteur, conformément à l'article 83 du Code civil du Québec, fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble.

11. DISPOSITIONS SPÉCIALES

Les dispositions du présent article 11 s'appliquent dans le cas suivant:

- a) si le Débiteur est un consommateur au sens donné à cette expression par la Loi de la Protection du Consommateur et
- b) si l'hypothèque consentie par les présentes est de deuxième rang ou de rang inférieur et
- c) si l'immeuble affecté par la présente hypothèque compte quatre (4) logements ou moins.
- 11.1 Si la dette est remboursable par paiements périodiques et qu'à l'expiration du terme consenti pour son remboursement de la dette, une somme excédant le montant d'un paiement périodique reste due, la Banque ne pourra en exiger le paiement que trente (30) jours après avoir donné au Débiteur un avis écrit de son intention, sauf en cas de défaut du Débiteur.

- 11.2 Le Débiteur reconnaît avoir reçu un avis de divulgation du coût de crédit le @ jour de @ dont copie demeure annexée aux présentes pour en faire partie après avoir été reconnue conforme et avoir été signée aux fins d'identification par les parties aux présentes et par le notaire soussigné et en sa présence.

DÉCLARATIONS SPÉCIALES

Le notaire soussigné certifie au créancier que le présent acte est en tout point conforme à la formule 14447 Fr. (02-94) (Québec seulement) de la Banque Nationale du Canada, laquelle formule a été intégralement retranscrite dans son système informatique.

L'emprunteur par la présente consent à ce que le déboursé du prêt hypothécaire consenti par votre institution soit émis au nom de "||Notaire.Nom||, Notaires en fidéicommiss" seulement. Advenant le cas où le chèque soit fait au nom du débiteur et du notaire "en fiducie", le notaire soussigné est autorisé par les présentes à endosser ledit chèque.

DONT ACTE à ||Notaire.Ville||, sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les comparants signent en présence du notaire.

BANQUE NATIONALE DU CANADA

par: _____

emprunteur

||Emprunteur1.Prenom|| ||Emprunteur1.Nom|| ||Emprunteurc1.Ciel||,

emprunteur

||Emprunteur2.Prenom|| ||Emprunteur2.Nom|| ||Emprunteurc2.Ciel||,

||Emprunteurc1.Ciel||

Me ||Notaire.Prenom|| ||Notaire.Nom||, notaire