

CONTRAT DE PRÊT ET HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

L'AN DEUX MIL@, le

DEVANT Me **||Notaire.Prenom||** **||Notaire.Nom||**, notaire ayant son domicile professionnel au **||Notaire.Adresse||**, **||Notaire.Ville||**, province de **||Notaire.Province||**, **||Notaire.CodePostal||**.

COMPARAISSENT:

||Preteur1.Cie||, **||Preteur1.MatrimConst||**.

(prêteur)

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||**.

||Emprunteur1.Cie||, **||Emprunteur1.MatrimConst||**.

||Emprunteur2.Cie||, **||Emprunteur2.MatrimConst||**.

(emprunteur)

LES PARTIES, RECONNAISSANT QUE CE CONTRAT EST SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE LA *LOI NATIONALE SUR L'HABITATION* (ET TOUTE LÉGISLATION QUI LA SUCCEDE), CONVIENNENT ET DÉCLARENT CE QUI SUIT:

1.0 LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

1.1 Montant prêté

Le prêteur consent à l'emprunteur, qui accepte, un prêt dont le capital est de @ **dollars et cents @ canadiens (@\$)**.

1.2 Intérêt

Le capital porte intérêt au taux de @ **pour cent (@ %)** l'an, calculé sur une base semi-annuelle, à compter de la date de chaque avance et non à l'avance.

1.3 Intérêt sur montants acquittés par le prêteur

Sauf disposition contraire, les montants acquittés par le prêteur au nom de l'emprunteur à une tierce partie qui sont remboursables par l'emprunteur aux termes de ce contrat, portent intérêt au taux et de la manière prévus à 1.2, à compter de l'acquittement par le prêteur.

1.4 Intérêt sur l'intérêt

L'intérêt échu aux termes de ce contrat porte lui-même intérêt au taux et de la manière prévus à 1.2, mais à compter de la date d'échéance de l'intérêt et jusqu'à recouvrement par le prêteur.

1.5 Avances et terme du prêt

1.5.1 Nombre d'avances

Le capital est décaissé à l'emprunteur au moyen d'une seule ou de plusieurs avances, à condition que celui-ci ait publié les droits prévus à ce contrat au registre foncier ou à l'index aux immeubles et conféré une hypothèque de premier rang au prêteur, et qu'il ait rempli toute autre condition prévue à ce contrat.

1.5.2 Déduction de l'intérêt

Le prêteur peut déduire des avances l'intérêt couru.

1.5.3 Défaut

Lorsque l'emprunteur est en défaut aux termes de ce contrat, le prêteur peut, sous réserve de ses autres droits et recours, retarder ses avances ou cesser définitivement de décaisser le prêt.

1.5.4 Début du terme

Le terme du prêt débute le @. Dans ce contrat, cette date est appelée "date de rajustement de l'intérêt".

1.5.5 Fin du terme

Le prêt se termine le @, soit @ (@) mois après la date de rajustement de l'intérêt.

1.5.6 Bénéfice du terme

Les parties reconnaissent que le terme de ce contrat est stipulé tant en faveur du prêteur que de l'emprunteur.

1.5.7 Calcul de l'intérêt avant la date de rajustement de l'intérêt

Lorsque le prêteur fait une ou plusieurs avances avant la date de rajustement de l'intérêt, l'intérêt sur les avances faites avant la date de rajustement de l'intérêt devient dû et exigible à la date de rajustement de l'intérêt, et se calcule à compter de la date de chaque avance.

Néanmoins, le prêteur peut soit déduire d'une avance l'intérêt calculé sur l'avance précédente ou recouvrer l'intérêt mensuellement.

1.5.8 Calcul de l'intérêt après la date de rajustement de l'intérêt

L'intérêt sur les avances faites après la date de rajustement de l'intérêt se calcule à compter de la date de chaque avance, au taux et de la manière prévus à 1.2.

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

L'emprunteur ne doit pas céder ou hypothéquer en faveur d'une tierce partie son droit de recevoir une avance sauf consentement préalable du prêteur, constaté par écrit.

1.6 Remboursement

1.6.1 Versements mensuels

L'emprunteur s'engage à rembourser le capital au prêteur par @ (@) versements mensuels égaux et consécutifs de @ canadiens (@\$) chacun, comprenant le capital et l'intérêt au taux prévu à 1.2, le @ jour de chaque mois, à partir du @, soit un mois après la date de rajustement de l'intérêt, jusqu'au @, soit la date de la fin du terme de ce prêt.

1.6.2 Imputation des versements mensuels et des montants reçus

Lorsqu'il n'y a pas de défaut, les montants reçus par le prêteur, y compris les versements mensuels sont imputés,

- premièrement, à l'intérêt couru, et
- deuxièmement, au remboursement du capital.

En cas de défaut, les versements mensuels sont imputés,

- premièrement, au remboursement de tout montant acquitté par le prêteur au nom de l'emprunteur aux termes de ce contrat; et
- deuxièmement, à l'intérêt couru, et
- troisièmement, au remboursement du capital.

1.6.3 Solde final

L'emprunteur s'engage à rembourser à la fin du terme de ce prêt, tout solde impayé qui n'a pas été remboursé, y compris les montants acquittés par le prêteur au nom de l'emprunteur.

1.6.4 Lieu de paiement et remise de documents

Tout montant payable par l'emprunteur au prêteur est versé à @ ou à tout autre endroit désigné par le prêteur. Les documents que l'emprunteur doit remettre au prêteur sont remis au même endroit.

1.6.5 Paiement divisé

Dans le cas où plus d'un emprunteur signent ce contrat, le prêteur qui reçoit divisément et sans réserve la part d'un emprunteur ne perd en aucun cas son recours solidaire contre celui-ci.

Toute stipulation par un emprunteur qu'un paiement correspond uniquement à sa part est réputée non écrite.

1.7 Paiement à l'avance

1.7.1 Interdiction générale

L'emprunteur ne peut faire aucun paiement aux termes de ce contrat avant qu'il ne soit exigible, sauf consentement préalable du prêteur, constaté par écrit, ou sauf dans un des cas d'exception prévus à 1.7.2, 1.7.3 ou 1.7.4.

1.7.2 Première exception

Lorsque l'objet de l'hypothèque est un "ensemble d'habitation locatif" au sens de la *Loi nationale sur l'habitation*, l'emprunteur peut rembourser le plein montant du prêt, en capital et en intérêt couru au cinquième anniversaire de la date de rajustement de l'intérêt ou à toute date d'échéance ultérieure d'un versement mensuel, à condition de ne pas être en défaut.

1.7.3 Deuxième exception

Lorsque l'objet de l'hypothèque est une "maison" au sens de la *Loi nationale sur l'habitation*, l'emprunteur peut rembourser de manière non cumulative un montant supplémentaire n'excédant pas 10 % du montant prévu à 1.1 en capital et intérêt couru soit au premier ou au deuxième anniversaire de la date de rajustement de l'intérêt, à condition de ne pas être en défaut.

1.7.4 Troisième exception

Lorsque l'objet de l'hypothèque est une "maison" au sens de la *Loi nationale sur l'habitation*, l'emprunteur peut rembourser le plein montant ou une partie du prêt, en

capital et en intérêt couru, à partir du troisième anniversaire de la date de rajustement de l'intérêt et à toute date d'échéance ultérieure d'un versement mensuel, à condition de ne pas être en défaut.

1.7.5 Paiement de trois mois d'intérêt

Dans les cas prévus à 1.7.2, 1.7.3 et 1.7.4, l'emprunteur paie un montant additionnel équivalent à trois mois d'intérêt sur le montant total du capital payé avant échéance.

1.7.6 Versements après remboursement partiel

Lorsque l'emprunteur rembourse une partie du prêt à l'avance, il continue d'effectuer les versements mensuels prévus à 1.6.1 jusqu'à ce qu'il ne reste plus de solde impayé.

1.7.7 Exception

Lorsque l'emprunteur rembourse une partie du prêt à l'avance, le prêteur peut, lorsque l'emprunteur en fait la demande, réduire le montant des versements mensuels subséquents.

1.8 Paiement des taxes

1.8.1 Général

Toute taxe foncière imposable sur l'immeuble est à la charge de l'emprunteur.

1.8.2 Compte de taxes

Le prêteur prépare et remet à l'emprunteur un estimé des taxes payables pour une période de douze mois et l'emprunteur doit verser un douzième de ce montant au prêteur aux dates des versements mensuels prévus à 1.6.1. Les montants sont placés dans un compte de taxes établi par le prêteur.

1.8.3 Paiement

Le prêteur paie les taxes foncières à même le compte de taxes.

1.8.4 Intérêt crédité

Le compte de taxes prévu à 1.8.2 porte intérêt aux taux courant moyen que les banques à charte allouent aux comptes d'épargne comportant le droit de tirer des chèques, calculé au moins une fois par année.

1.8.5 Solde de taxes impayé

L'emprunteur s'engage à rembourser au prêteur à la fin de chaque période de douze mois toute taxe foncière payée par le prêteur, lorsque le montant au compte de taxes s'est avéré insuffisant.

1.8.6 Excédent

Le prêteur s'engage à rembourser à l'emprunteur tout montant payé en trop par ce dernier au compte de taxes à la fin de chaque période de douze mois.

1.8.7 Attribution des montants payés pour taxes

En cas de défaut de l'emprunteur de faire les versements mensuels prévus à 1.6.1, le prêteur se réserve le droit d'imputer le montant accumulé au compte de taxes au remboursement du prêt.

1.8.8 Intérêt sur avances par le prêteur

Lorsque le montant au compte de taxes s'avère insuffisant, tout paiement de taxe

foncière fait par le prêteur au nom de l'emprunteur porte intérêt au taux et de la manière prévus à 1.2.

1.8.9 Taxes payées directement par l'emprunteur

Le prêteur peut, aux conditions qu'il fixe, permettre à l'emprunteur de payer directement les taxes foncières imposables sur l'immeuble.

1.9 Signataires et cautions

1.9.1 Solidarité

Dans le cas où plus d'un emprunteur signent ce contrat, les emprunteurs sont tous solidairement responsables envers le prêteur des obligations qui y sont stipulées.

1.9.2 Caution

Toute caution qui intervient à ce contrat est responsable solidairement avec l'emprunteur de tous les engagements de l'emprunteur, renonçant de plus aux bénéfices de division et de discussion.

Lorsqu'il y a plus d'une caution, elles sont solidaires entre elles.

1.9.3 Indivisibilité

Les obligations de l'emprunteur et de la caution, le cas échéant, sont indivisibles.

Chaque héritier, successeur ou ayant droit de l'emprunteur ou de la caution peut être contraint à exécuter les engagements de l'emprunteur prévus à ce contrat.

2.0 L'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

2.1 Hypothèque et hypothèque additionnelle

Dans le but de garantir les obligations suivantes

- le remboursement du prêt et les intérêts sur le capital;
- le remboursement de tout montant acquitté par le prêteur au nom de l'emprunteur aux termes de ce contrat y compris les intérêts sur ces montants;
- le paiement des frais encourus par le prêteur pour le recouvrement du prêt;
- le paiement des dépenses encourues par le prêteur aux fins de la conservation de l'immeuble ou la perception des loyers produits par cet immeuble;
- le paiement de l'intérêt sur l'intérêt;
- le paiement des intérêts dus au-delà de trois années et ceux de l'année courante; et
- l'exécution de toutes les obligations prévues à ce contrat,

l'emprunteur hypothèque en faveur du prêteur

- l'immeuble décrit ci-dessous ainsi que les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis audit immeuble (collectivement appelé "immeuble");
- les loyers présents et à venir produits par cet immeuble;
- les indemnités d'assurance versées en vertu des contrats d'assurance qui couvrent ces loyers; et
- le droit réel suivant (le cas échéant):--nil--@

pour le capital prévu à 1.1 soit @ dollars et @ cents canadiens (@\$) et l'intérêt sur le prêt au taux prévu à 1.2, avec effet à compter de la date indiquée en titre.

Dans le but de garantir davantage les obligations énumérées ci-haut, l'emprunteur hypothèque également en faveur du prêteur les biens (et le droit réel, le cas échéant) hypothéqués ci-haut pour un montant additionnel équivalant à 20 % du capital prévu à

1.1.

2.1.1 Désignation

||Designation||

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

Avec tous les immeubles par nature, les meubles par attache ou par réunion et les biens qui s'unissent par accession, présents ou futurs, qui se trouvent ou seront incorporés à l'immeuble ci-haut désigné et qui sont considérés immeubles en vertu de la Loi.

2.1.2 Hypothèque sur la nue-propriété

Lorsque cette hypothèque est constituée sur la nue-propriété, l'hypothèque s'étend à la pleine propriété lors de l'extinction du démembrement du droit de propriété.

2.2 Hypothèque des loyers

2.2.1 Hypothèque

L'hypothèque des loyers prévue à 2.1 porte sur

- tous les loyers actuels et futurs qui proviennent de l'immeuble;
- les montants payables en vertu d'un contrat d'emphytéose;
- les montants payables en vertu d'un contrat d'usage ou d'usufruit; et
- les indemnités d'assurance versées aux termes des contrats d'assurance qui couvrent ces loyers ou ces montants, le cas échéant.

2.2.2 Autorisation

Le prêteur autorise l'emprunteur à percevoir les loyers hypothéqués en garantie, à la condition que l'emprunteur ne soit pas en défaut ou que le prêteur n'ait pas fait connaître aux locataires et à l'emprunteur son intention de les percevoir.

2.2.3 Copie des baux

Lorsque le prêteur en fait la demande, l'emprunteur doit lui fournir copie de

- tous les baux affectant l'immeuble, et les documents s'y rapportant; et
- les polices d'assurance couvrant ces loyers, le cas échéant.

2.2.4 Perception des loyers par l'emprunteur

L'emprunteur qui perçoit les loyers conformément à 2.2.2 ne doit pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer et ne doit pas louer l'immeuble à une valeur inférieure à la valeur locative.

2.2.5 Perception des loyers par le prêteur

Le prêteur qui perçoit les loyers peut modifier et annuler les baux.

De plus, le prêteur n'est pas responsable des dommages résultant de la non-perception des loyers.

2.3 Obligations de l'emprunteur et droits du prêteur

2.3.1 Exécution des travaux de construction

Dans le cas où l'immeuble n'est pas encore construit à la date de la signature de ce contrat, l'emprunteur s'engage à faire terminer les travaux de construction avant le @, conformément aux plans et devis approuvés par le prêteur et aux règles de l'art.

2.3.2 Travaux inexécutés ou non conformes

Lorsque les travaux prévus à 2.3.1 ne sont pas exécutés avant la date prévue ou lorsqu'ils ne sont pas exécutés conformément aux plans et devis ou aux règles de l'art, le prêteur peut, sous réserve de ses autres droits et recours, faire compléter ou corriger les travaux afin de sauvegarder sa garantie.

2.3.3 Entretien et usage de l'immeuble faisant l'objet de l'hypothèque immobilière

L'emprunteur s'engage à garder l'immeuble en bon état et à ne poser aucun geste pouvant diminuer la valeur de celui-ci.

Le prêteur se réserve le droit de faire exécuter des réparations à l'immeuble afin de sauvegarder sa garantie.

2.3.4 Remboursement des dépenses

Lorsque le prêteur exerce le droit prévu à 2.3.2 ou 2.3.3, il peut, sous réserve de ses autres droits et recours, récupérer le montant de ses dépenses soit

- en les déduisant des avances futures; ou
- en exigeant un remboursement de ses dépenses de l'emprunteur.

2.3.5 Changements et additions à l'immeuble

Les changements ou additions à l'immeuble sont sujets à l'approbation préalable du prêteur, constatée par écrit.

2.3.6 Changement de destination de l'immeuble

L'emprunteur ne doit pas changer la destination de l'immeuble sans le consentement préalable écrit du prêteur et ne doit pas utiliser l'immeuble à des fins commerciales ou industrielles.

2.3.7 Respect de la loi

L'emprunteur s'engage à respecter toute disposition ayant force de loi qui s'applique à l'immeuble, y compris celles concernant le zonage, l'utilisation, la santé, la sécurité, et la protection de l'environnement.

2.3.8 Inspection

L'emprunteur s'engage à permettre au prêteur, aux ayants droits du prêteur ou à toute personne désignée par le prêteur de tester, d'inspecter, d'évaluer ou d'effectuer des études sur l'immeuble, en vue de déterminer s'il y a contravention à la Loi, notamment aux dispositions concernant la protection de l'environnement.

2.3.9 Contravention

S'il y a contravention à la Loi, le prêteur peut prendre toute mesure nécessaire afin d'assurer le respect de la Loi.

L'emprunteur reconnaît qu'en prenant de telles mesures, le prêteur n'assume aucune responsabilité pour une contravention à la Loi.

L'emprunteur s'engage à rembourser le prêteur pour les dépenses encourues à ce titre.

2.3.10 Honoraires, déboursés, frais, dépenses et taxes

L'emprunteur s'engage à payer

- les honoraires et les déboursés d'avocat(e)s et de notaires;
- les frais d'évaluation et d'arpentage;
- les dépenses relatives aux tests, inspections, évaluations ou études environnementaux;
- les frais de publicité des droits, de renouvellement, de mainlevée, de conservation, de recouvrement, de radiation;
- les frais reliés à l'assurance prêt du prêteur; et
- tous autres frais, honoraires, déboursés, dépenses et taxes se rapportant à ce contrat.

2.3.11 Comptes en retard

Le prêteur se réserve le droit de payer les comptes prévus à 2.3.10 en cas de retard et de se faire rembourser par l'emprunteur, et tout montant ainsi payé porte intérêt au taux et de la manière prévus à 1.2.

2.3.12 Vente ou aliénation avec assumption

L'emprunteur doit préalablement aviser le prêteur de son intention de vendre ou d'aliéner l'immeuble dans l'éventualité où l'acquéreur subséquent désire assumer les obligations de l'emprunteur aux termes du présent contrat. De plus, l'acquéreur subséquent de l'immeuble doit être approuvé par le prêteur.

2.3.13 Responsabilité solidaire

Lorsque l'emprunteur vend l'immeuble, il demeure néanmoins responsable de l'exécution des obligations prévues à ce contrat jusqu'à remboursement complet du prêt.

2.3.14 Remise des contrats

Lorsque l'emprunteur vend ou aliène l'immeuble, il doit remettre au prêteur copie de tout contrat ou document se rapportant à la vente ou à l'aliénation dans les 30 jours de sa signature.

2.3.15 Report de l'hypothèque

L'emprunteur ne peut vendre ou aliéner l'immeuble et faire reporter l'hypothèque prévue à ce contrat sur un bien de remplacement sans le consentement préalable écrit du prêteur.

2.3.16 Remise des titres

L'emprunteur s'engage à remettre les titres de l'immeuble ainsi qu'une copie du sommaire ou de l'extrait portant le certificat d'inscription.

Le prêteur les conserve jusqu'à remboursement complet des montants dus par l'emprunteur aux termes de ce contrat.

2.3.17 Priorités et hypothèques légales de la construction

L'emprunteur s'engage à maintenir le titre de l'immeuble libre de toute priorité ou hypothèque légale de la construction et d'acquitter toute créance pouvant donner lieu à une priorité ou à une hypothèque légale de la construction.

2.3.18 Démembrements et modalités spéciales

L'emprunteur s'engage à ne pas accorder de droit d'usage, d'usufruit, d'emphytéose ou de droit de propriété superficielle sur l'immeuble sans le consentement préalable du prêteur, constaté par écrit.

2.3.19 Notification au prêteur en cas de publication d'une hypothèque légale de la construction

L'emprunteur s'engage à notifier le prêteur de l'existence de toute hypothèque légale de

la construction dans les trois jours de la connaissance de sa publication.

2.3.20 Servitudes

L'emprunteur s'engage à ne pas accorder de servitudes contre l'immeuble principal sans le consentement préalable du prêteur, constaté par écrit, sauf dans le cas de constitution de servitudes pour fins de services d'utilité publique.

2.4 Obligations concernant l'assurance de l'immeuble

2.4.1 L'assurance de l'immeuble

L'emprunteur s'engage à assurer l'immeuble contre les dommages causés par le feu et contre tout autre risque raisonnablement désigné par le prêteur, pour valeur à neuf et sans clause de coassurance, et de remettre une copie de chaque police d'assurance au prêteur.

2.4.2 Clause hypothécaire

L'emprunteur s'engage à faire insérer dans les polices d'assurance prévues à 2.4.1 une clause hypothécaire en faveur du prêteur et à dénoncer les droits hypothécaires du prêteur à l'assureur.

2.4.3 Maintien de l'assurance

L'emprunteur s'engage à maintenir toute police d'assurance exigée aux termes de 2.4.1 en vigueur durant toute période de construction et autrement, pendant le terme de ce contrat.

2.4.4 Preuve d'assurance et de renouvellement

L'emprunteur s'engage à fournir au prêteur les preuves d'assurance et de renouvellement d'assurance requises, ainsi qu'une preuve du paiement des primes dans les trente jours avant l'expiration ou l'annulation des polices.

2.4.5 Désapprobation d'un assureur par le prêteur

Le prêteur se réserve le droit

- de désapprouver un assureur, d'obliger l'emprunteur à contracter avec un nouvel assureur; ou
- de prendre lui-même l'assurance jugée à propos et de se faire rembourser selon un des moyens prévu à 2.3.4.

2.4.6 Avis de perte ou de dommage

L'emprunteur s'engage à informer le prêteur de toute perte ou de tout dommage à l'immeuble dans les plus brefs délais et de ne pas entreprendre de travaux de réparation avant que le prêteur n'ait pu inspecter l'immeuble et approuver les travaux projetés.

2.4.7 Indemnité versée en raison de dommages

L'emprunteur s'engage à s'assurer que toute police d'assurance prévoit que l'indemnité est versée directement au prêteur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance.

2.4.8 Cas où l'indemnité est versée directement à l'emprunteur

L'emprunteur s'engage à remettre toute indemnité qui lui est versée directement aux termes d'une police d'assurance prévue à 2.4.1 au prêteur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance.

2.4.9 Attribution de l'indemnité d'assurance

Le prêteur peut attribuer tout montant payé aux termes de 2.4.7 ou 2.4.8 soit à la reconstruction, à la réparation de l'immeuble, au paiement du capital impayé ou à tout montant dû par l'emprunteur aux termes de ce contrat.

2.4.10 Réparation et reconstruction par l'emprunteur

Toute reconstruction ou réparation de l'immeuble par l'emprunteur suite à un sinistre est sujette à l'approbation préalable écrite du prêteur.

2.4.11 Contrat d'emphytéose

Malgré les termes d'un contrat d'emphytéose entre l'emprunteur et le propriétaire du terrain, le prêteur a le droit de recevoir les indemnités d'assurance prévues à 2.4.7 ou 2.4.8.

2.5 Déclarations de l'emprunteur

2.5.1 Titre valable

L'emprunteur déclare qu'il est l'unique propriétaire de l'immeuble et que le titre de celui-ci est libre de tout droit sauf: @

||Hyporad1||;

||Hyporad2||;

lesquels devront être radiés, l'emprunteur reconnaissent que ce prêt doit être garanti par une hypothèque de premier rang.

2.5.2 Charges

L'emprunteur déclare que l'immeuble n'est pas soumis aux dispositions

- d'un contrat de vente à tempérament;
- d'un contrat de vente avec faculté de rachat;
- d'un contrat de vente avec clause résolutoire;
- d'un crédit-bail;
- d'un contrat de vente à réméré; ou
- d'une autre hypothèque.

2.5.3 Priorités

L'emprunteur déclare que l'immeuble est libre de toute priorité et qu'aucun compte pouvant donner lieu à une priorité ne demeure impayé.

2.5.4 Démembrements et modalités spéciales

L'emprunteur déclare que l'immeuble principal ne fait pas l'objet d'un droit d'usage, d'usufruit ou d'emphytéose ou d'un droit de propriété superficielle.

2.5.5 Hypothèques légales de la construction

L'emprunteur déclare que l'immeuble est libre de toute hypothèque légale de la construction, et qu'aucun compte d'architecte, d'ingénieur, de fournisseur de matériaux, d'ouvrier, d'entrepreneur ou de sous-entrepreneur pour travaux de construction, de rénovation ou de réparation ne demeure impayé.

2.5.6 Aucune taxe impayée

L'emprunteur déclare qu'aucune taxe concernant l'immeuble ne demeure impayée.

2.5.7 Conformité à la loi

L'emprunteur déclare que l'immeuble, ainsi que les activités qui y sont exercées sont conformes aux dispositions ayant force de loi applicables en matière de zonage, d'utilisation, de santé, de sécurité, et de protection de l'environnement.

2.5.8 État civil et régime matrimonial

@ ||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.

2.6 Défauts, avis, et recours hypothécaires

2.6.1 Défaut

Tout défaut par l'emprunteur ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble de remplir une obligation prévue à ce contrat constitue un défaut et donne ouverture au droit du prêteur de signifier et inscrire un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'intenter une action personnelle.

2.6.2 Autres défauts

Outre les cas prévus à 2.6.1, l'emprunteur ou le propriétaire subséquent est en défaut lorsque

- il devient insolvable;
- il dépose une proposition ou un avis d'intention de présenter une proposition à ses créanciers en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité;
- il propose une transaction ou un arrangement aux termes de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies;
- il est mis en faillite ou fait une cession de biens en faveur de ses créanciers;
- il entreprend des démarches en vue d'arriver à un arrangement avec ses créanciers ou en vue de sa liquidation ou mise en faillite;
- il ne conteste pas avec diligence des procédures visant sa liquidation ou sa mise en faillite dans les 30 jours à compter de celui où elles sont intentées;
- une saisie n'est pas levée sur l'immeuble dans les 10 jours de la signification du bref;
- il se trouve dans une situation analogue à celles décrites ci-haut, dans une juridiction étrangère;
- on découvre un vice de titre qui diminue de façon importante la garantie du prêteur;
- il vend ou aliène l'immeuble à un acheteur non approuvé par le prêteur;
- il n'obtient pas mainlevée d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

2.6.3 Déclaration inexacte

Une déclaration de l'emprunteur aux termes de ce contrat qui se trouve ou s'avère inexacte constitue un défaut et donne ouverture au droit du prêteur de signifier et inscrire un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'intenter une action personnelle.

2.6.4 Mise en demeure

Si l'emprunteur n'exécute pas une obligation prévue à ce contrat, s'il constate qu'une déclaration qui s'y trouve est fautive et il n'en avise pas le prêteur, ou si un événement prévu à 2.6.2 se produit, le seul écoulement du temps le rend en défaut sans besoin de mise en demeure écrite de la part du prêteur.

2.6.5 Déchéance de terme

Tout défaut aux termes de 2.6.1, 2.6.2 ou 2.6.3 donne droit au prêteur d'invoquer la déchéance du terme de ce contrat et rend toutes les obligations qui y sont prévues immédiatement exigibles.

2.6.6 Avis

Tout avis aux termes de ce contrat doit être expédié, dans le cas du prêteur à:

@

et dans le cas de l'emprunteur à:

@ ||Adresse||

2.6.7 Réception de l'avis

Les avis reçus avant 16 00 heures sont réputés avoir été reçus le jour de leur réception effective et ceux reçus entre 16 00 heures et minuit sont réputés avoir été reçus le jour ouvrable suivant.

2.6.8 Élection de domicile

L'emprunteur élit domicile à l'adresse mentionnée en titre.

Si le prêteur ne peut rejoindre l'emprunteur à cette adresse ou à la dernière adresse fournie au prêteur, l'emprunteur élit domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure dans le district où se trouve l'immeuble.

Tout avis ou signification fait par le prêteur à cet endroit est valable à l'égard de l'emprunteur ou ses ayants droit ou successeurs.

2.6.9 Renonciation

Une action ou omission de la part du prêteur ne constitue pas une renonciation à son droit d'invoquer le défaut de l'emprunteur et de faire valoir un droit découlant de ce défaut.

2.6.10 Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire

L'emprunteur reconnaît qu'en cas de défaut aux termes de 2.6.1, 2.6.2 ou 2.6.3, le prêteur peut produire un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire au bureau de la publicité des droits et le signifier à l'emprunteur.

Si l'emprunteur ou une autre partie intéressée ne remédie pas au défaut dans le délai imparti, avec intérêt échu et frais engagés, l'emprunteur peut être tenu de délaisser l'immeuble.

2.6.11 Recours hypothécaires

L'emprunteur reconnaît qu'en cas de défaut non remédié, le prêteur peut soit,

- procéder à une vente de l'immeuble sous contrôle de la justice; ou
- prendre l'immeuble en paiement;

De plus, dans l'éventualité où l'emprunteur est une entreprise au sens du Code civil du Québec, le prêteur pourra aussi,

- prendre l'immeuble en possession à des fins d'administration; ou
- vendre l'immeuble par vente de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères.

2.6.12 Action personnelle

L'emprunteur reconnaît qu'en cas de défaut le prêteur peut exiger le paiement de tout

solde dû en capital et en intérêts et cesser de faire des avances.

Si nécessaire, le prêteur peut tenter une action personnelle en justice afin de recouvrer tout montant dû.

3.0 CONDITIONS ET DÉCLARATIONS SPÉCIALES

Le notaire soussigné certifie au créancier que le présent acte est en tout point conforme à la formule 1005 12/98 de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement, laquelle formule a été intégralement retranscrite dans son système informatique.

Autorisation de déboursier

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 parties signent en présence du notaire soussigné.

||Preteur1.Cie||

par:

emprunteur

||Emprunteur1.Prenom|| ||Emprunteur1.Nom|| ||Emprunteur1.Cie||,

emprunteur

||Emprunteur2.Prenom|| ||Emprunteur2.Nom|| ||Emprunteur2.Cie||,

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