

Hypothèque Immobilière (Québec)

L'An Deux Mille _____, le _____ jour du mois de _____

Devant **Me** _____

notaire à _____ province de Québec, Canada.

Comparaissent:

Banque Manuvie du Canada

Corporation bancaire canadienne légalement constituée en vertu de la *Loi sur les Banques* (L.C. 1991, ch 46), ayant son siège social au 500, rue King North, Case Postale 500-M-A, à Waterloo, en la province d'Ontario, N2J 4C6, agissant et représentée aux présentes par _____ son (ses) délégué (s) dûment autorisé(s) en vertu d'une Procuration accordée par le Président & chef de la direction de la Banque Manuvie du Canada, et dont copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes.

Banque Manuvie du Canada a une succursale au : Banque Manuvie, a/s de Administration du Compte Manuvie Un, 500, rue King North, Case Postale 500-M-A, Waterloo, province d'Ontario, N2J 4C6. Avis de l'adresse de ladite succursale a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____ sous le numéro 6 002 007.

ci-après appelée le « **Prêteur** »,

ET, (les personnes accordant l'hypothèque),

ci-après appelée(e)(s) "l'**Emprunteur** »,

LESQUELS CONVIENNENT ET DÉCLARENT CE QUI SUIT:

Aux présentes, « **vous** » signifie chaque personne accordant l'hypothèque et « **nous** » signifie Banque Manuvie du Canada. Les termes définis à la fin du présent document, ont lorsque utilisés aux présentes, le sens qui leur est donné. Vous convenez de respecter vos Obligations aux termes de cette hypothèque et nous convenons de respecter les nôtres.

1 Hypothèque.

1.1 **Immeuble.** À titre de sûreté continue et accessoire de tous les engagements présents et futurs, directs et indirects, absolus ou éventuels, dus présentement et par la suite au Prêteur par l'Emprunteur, à titre de débiteur principal, de caution ou autrement incluant sans limitation, aux termes du présent acte et de l'Entente d'utilisation mentionnée au paragraphe 3.1 des présentes ainsi que tous les engagements présents et futurs, directs et indirects, absolus ou éventuels, dus présentement et par la suite au Prêteur par les personnes mentionnées au paragraphe 3.2 des présentes et toute autre personne partie aux présentes (autre que le Prêteur) incluant, sans limitation, aux termes de l'Entente d'utilisation mentionnée au paragraphe 3.1 des présentes et aux termes des présentes (aux présentes appelées les « Obligations ») l'Emprunteur hypothèque en faveur du Prêteur, avec effet à compter de ce jour, pour une somme de

(_____ \$) (le « Capital »), avec intérêt au

_____ Taux de base Manuvie Un (tel que défini ci-après) plus cinq pour cent (5%) pour un prêt hypothécaire Manuvie Un

_____ Taux préférentiel BMC (tel que défini ci-après) plus sept pour cent (7%) pour un prêt hypothécaire Sélect Banque Manuvie

l'an, calculé mensuellement et non à l'avance, l'immeuble suivant (ci-après appelé « l'Immeuble »), savoir :

1.2 **Autres biens.** L'Emprunteur hypothèque également les biens suivants, pour les fins indiquées ci-dessus et pour une somme égale au montant indiqué au paragraphe 1.1 ci-dessus :

1.2.1 tous les loyers et revenus produits par l'Immeuble, présents et à venir; les droits de l'Emprunteur à percevoir le loyer et toute autre somme payable en vertu de tout Bail et tout autre droit aux revenus provenant de l'Immeuble, présents et à venir;

1.2.2 tous les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement incorporés, attachés ou réunis à l'Immeuble;

1.2.3 les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance, présent ou futur, couvrant la perte ou le dommage aux biens ou couvrant la perte de revenus, de loyers ou de profits, présents ou futurs, générés par l'Immeuble. L'Immeuble et les biens décrits aux sous-paragraphe 1.2.1 à 1.2.3 sont collectivement appelés les "Biens Hypothéqués".

1.3 Hypothèque additionnelle. Pour assurer le paiement et l'accomplissement de toutes les Obligations et pour garantir le paiement des honoraires extrajudiciaires et notariaux, des frais de réalisation, des dépenses encourues par le Prêteur relativement à l'assurance de l'Immeuble ou au paiement des taxes sur celui-ci ou autrement relativement au présent acte, (les « Accessoires »), l'Emprunteur hypothèque les Biens Hypothéqués en faveur du Prêteur jusqu'à concurrence d'une somme additionnelle égale à 20% du montant mentionné à l'article 1.1 ci-dessus.

2 Déclarations de l'Emprunteur.

2.1 L'Emprunteur déclare et garantit :

2.1.1 qu'il est propriétaire absolu de l'Immeuble en vertu de bons et valables titres, libres de tout vice;

2.1.2 que le mode d'acquisition, la date et le numéro d'inscription du titre qui établit le droit sur lequel se fonde l'Emprunteur quant à l'Immeuble sont les suivants :

2.1.3 que l'Immeuble est libre de toute Charge en faveur d'un tiers, sauf et excepté :

2.1.4 que toutes Taxes foncières et impositions, générales ou spéciales, exigibles à la date des présentes, imposées sur l'Immeuble ou toute partie de celui-ci par toute autorité gouvernementale, municipale, scolaire ou ecclésiastique, ont été acquittées sans subrogation;

- 2.1.5 qu'aucune déclaration de résidence familiale n'a été publiée contre l'Immeuble;
- 2.1.6 qu'aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification de l'Immeuble n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées à l'Immeuble au cours des six (6) derniers mois a été intégralement payé;
- 2.1.7 qu'aucun accessoire permanent de l'Immeuble et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre appareil n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location, d'un crédit-bail ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété de l'Emprunteur et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'Immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'Immeuble et sont eux-mêmes immeubles;
- 2.1.8 l'Immeuble et les bâtiments qui y sont érigés respectent les Lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et l'Emprunteur s'engage à respecter toutes Lois et règlements à cet égard, d'aviser le Prêteur de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai les mesures nécessaires pour se conformer aux normes édictées par ces Lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Emprunteur déclare que l'Immeuble et les bâtiments ne contiennent pas de matériaux ou de produits qui pourraient être nuisibles à l'environnement ou à la santé des occupants de l'Immeuble.

3 Obligations.

3.1 **Obligations.** Vous nous accordez cette hypothèque pour garantir, entre autres, vos Obligations présentes et futures échues ou à échoir en vertu de l'Entente datée du _____, cette Entente d'utilisation pouvant être renouvelée, prolongée, modifiée ou remplacée de temps à autre (l'Entente d'utilisation ainsi que tout renouvellement, toute prolongation, toute modification ou tout remplacement de celle-ci sont ci-après appelés collectivement l'« **Entente d'utilisation** »); et

3.2 **Sûreté continue.** La sûreté constituée aux termes des présentes est continue et elle continue d'exister jusqu'à ce que nous en donnions mainlevée stipulant expressément que tous les montants y mentionnés sont en réduction de cette hypothèque. Tout paiement effectué avant que nous ne donnions mainlevée de la sûreté et ayant pour effet de réduire le solde à zéro ne porte pas atteinte à la sûreté. Les Obligations peuvent se renouveler, être amendées, reportées ou remplacées sans créer novation et sans affecter la validité de cette hypothèque. Sans limiter la généralité de ce qui précède, vous vous obligez à nouveau et, en demandant toute avance supplémentaire aux termes de l'Entente d'utilisation, des Obligations ou des présentes ou dans tous les cas où la limite de crédit en vertu de l'Entente d'utilisation est augmentée, vous êtes réputé être obligé de nouveau en vertu du présent acte, comme prévu à l'article 2797 du *Code civil du Québec*. Les hypothèques constituées aux présentes ne sauraient être éteintes par tout paiement, et demeurent en vigueur pour garantir toutes les avances et les avances supplémentaires versées de temps à autre par nous jusqu'à ce que ces hypothèques soient radiées.

3.3 **Prêts distincts et séparés.** Chaque avance en vertu des Obligations garanties par l'hypothèque, incluant les avances en vertu de l'Entente d'utilisation, appelée aux présentes une Hypothèque, une portion d'une hypothèque à Taux variable, une portion d'une hypothèque à Taux fixe, un compte principal ou un compte subsidiaire, est réputée être un prêt distinct et séparé.

3.4 **Priorité.** Tout prêt qui est financé de temps à autre en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (L.R.C. 1985, ch. N-11) prendra rang prioritairement pour le paiement, la perception et l'exécution de toute autre obligation garantie ou à être garantie par l'Hypothèque.

3.5 **Limite.** Lorsque le montant garanti par l'hypothèque est limité, les modalités et conditions suivantes s'appliquent : la limite ne porte pas atteinte à notre droit d'obtenir l'exécution d'une obligation en sus de la limite; elle ne porte pas atteinte à notre droit de réaliser toute autre sûreté (et toute limite à une autre sûreté sera considérée comme additionnelle); et, si les Obligations garanties dépassent la limite, nous pouvons décider quelle partie des Obligations sera garantie par l'hypothèque.

3.6 **Mode de calcul de l'intérêt.** Tous les taux d'intérêt en vertu de l'acte d'hypothèque (y compris les intérêts composés) s'appliquent à la fois avant et après toute mise en demeure, échéance, défaut ou jugement.

3.7 **Intérêts composés.** Tout intérêt dû à échéance porte aussi intérêt à compter de cette date au même taux que les intérêts dus. Ils sont calculés de la même manière et sont payables les mêmes jours. Lorsque les intérêts sur des intérêts dus ne sont pas payés à échéance, de nouveaux intérêts se rajouteront, calculés de la façon décrite ci-dessus, et ainsi de suite. Aucun avis n'est requis pour que des intérêts composés soient payables.

3.8 Frais.

3.8.1 Vous convenez que tous les paiements que nous recevons au titre des Obligations sont libres de tous Frais autres que les Frais mentionnés ci-dessous. Vous convenez de payer tous les autres Frais et, notamment, tous les autres Frais se rapportant à l'Immeuble, même s'ils ne sont pas engagés pendant la période d'existence des sûretés en notre faveur. Nous sommes cependant responsables de nos Frais pour recevoir les paiements dans le cours normal des Obligations. Lorsque l'acte d'hypothèque mentionne des frais spécifiques, cette mention n'a pas pour effet de limiter la portée du présent paragraphe.

3.8.2 Vous devez payer nos frais afférents à la constitution des sûretés en notre faveur, même si aucune avance n'est consentie. Ces frais comprennent les frais afférents à la négociation des documents, aux recherches de titres et à la rédaction, l'enregistrement ou la publication des documents et les frais afférents à la signature des actes devant notaire.

3.8.3 Lorsque vous êtes tenus au paiement de Frais en vertu de l'acte d'hypothèque, les modalités et conditions suivantes s'appliquent : lorsque les Frais sont engagés par notre fait, ils sont payables si nous avons agi honnêtement; le montant des Frais doit être raisonnable; les Frais comprennent les honoraires et débours des avocats et notaires tels qu'ils existent, selon le cas, entre un avocat ou un notaire et son client, même si nous n'avons exercé aucun recours judiciaire; les Frais comprennent les frais et dépenses des autres professionnels ou agents et les honoraires pour le temps et les services de nos employés ou de nos agents; sur demande écrite de notre part, vous devez payer les Frais dès qu'ils sont engagés; et, vous devez payer des intérêts sur les frais à compter de la date à laquelle ils sont engagés, et ce, au Taux de base Manuvie Un, plus 2 % par année.

3.9 **Paiements.** Nous pouvons imputer tous les montants que nous recevons de vous conformément à toute convention relative aux Obligations ou autrement, à notre discrétion, et ce, malgré toute Loi applicable.

4 Notre sûreté.

4.1 **Ce que comprend l'Immeuble.** L'Immeuble comprend : le fonds grevé de l'hypothèque; tout ce qui s'y ajoute par accession; et, les biens meubles qui sont physiquement incorporés, unis, rattachés ou joints au fonds, qu'ils existent ou non au moment de la signature de l'acte d'hypothèque.

5 Engagements de l'Emprunteur.

5.1 Tant que l'un ou l'autre des Obligations est en cours et demeure impayé, l'Emprunteur prend les engagements énumérés ci-après :

5.1.1 l'Emprunteur paiera ou fera en sorte que soient payés intégralement et à bonne date le Capital, la prime, s'il en est, et l'intérêt à devoir en regard des Obligations aux dates et à l'endroit et selon les montants et les modalités prévus à leur égard aux présentes ou dans les dispositions contenues dans ces Obligations;

5.1.2 l'Emprunteur maintiendra la validité pleine et entière des Charges créées aux termes des présentes, qui ne seront assujetties à aucune autre Charge sauf celles mentionnées au sous-paragraphe 2.1.3 des présentes, et il accomplira tous les actes et signera et publiera tous les documents nécessaires afin que les Charges créées aux termes des présentes aient plein effet et soient en tout temps opposables aux tiers;

5.1.3 l'Emprunteur convient de ne pas constituer, prendre les démarches visant à conclure ou permettre qu'une Charge affecte de quelque manière que ce soit les Biens Hypothéqués, incluant par la constitution de droits affectant les Biens Hypothéqués, sans le consentement préalable écrit du Prêteur. Comme condition du consentement du Prêteur, le Prêteur obligera notamment le titulaire de la Charge de fournir au Prêteur et d'inscrire contre les Biens Hypothéqués, aux frais de l'Emprunteur, une convention de subordination et d'atermoiement conformément au modèle de convention du Prêteur;

5.1.4 l'Emprunteur préservera, réparera et maintiendra en bon état, en tout temps, ou fera en sorte que ce qui précède soit fait, suivant les normes modernes en usage, l'ensemble des immeubles, et des biens meubles compris dans les Biens Hypothéqués, et renouvellera et remplacera, ou fera en sorte que cela soit fait, toute partie qui pourrait en devenir usée, délabrée, inutilisable, inconvenable ou détruite, même par un cas fortuit, un incendie ou une autre cause;

5.1.5 à moins que le Prêteur n'y consente autrement par écrit, l'Emprunteur ne vendra ni ne cédera ni n'aliénera autrement l'un ou l'autre des Biens Hypothéqués;

5.1.6 l'Emprunteur n'apportera pas ni ne fera en sorte que soit apporté un changement important aux Biens Hypothéqués, ni ne changera ni ne fera en sorte que soit changée l'utilisation ou la destination de ceux-ci ou les lieux où ils se trouvent;

5.1.7 l'Emprunteur signera et fera ou fera en sorte que soient signées et faites toutes les choses qui, de temps à autre, pourraient être raisonnablement exigées par le Prêteur, afin de faciliter la réalisation des Biens Hypothéqués;

5.1.8 l'Emprunteur fournira au Prêteur tout renseignement que celui-ci pourra raisonnablement demander relativement aux Biens Hypothéqués ou pour vérifier si l'Emprunteur se conforme à ses Obligations. L'Emprunteur informera, sans délai, le Prêteur de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement la valeur des Biens Hypothéqués;

5.1.9 l'Emprunteur s'engage à assurer et maintenir assurés en tout temps les Biens Hypothéqués à leur pleine valeur par une assurance biens et incendie de type tous risques et tout autre assurance qu'un propriétaire prudent et prévoyant souscrirait; et

5.1.10 le Prêteur et ses représentants peuvent inspecter les Biens Hypothéqués et l'Emprunteur convient de leur donner libre accès à cette fin. L'Emprunteur s'engage de plus de fournir au Prêteur, à sa demande, une copie de tous les livres, registres, contrats de services ou autres documents se rapportant aux Biens Hypothéqués.

6 Engagements relatifs aux baux et loyers.

6.1 **Perception.** L'Emprunteur peut percevoir et recevoir tous les loyers à leur échéance conformément aux modalités de chacun des baux, tant qu'il n'y aura aucun défaut de paiement ou inexécution de toute Obligation. Advenant un tel manquement à une Obligation, le Prêteur peut en aviser tout locataire par écrit. Par les présentes, le Prêteur donne à chaque locataire qui aura reçu un tel avis l'instruction irrévocable de verser tout paiement de loyer exigible au Prêteur (ou selon les instructions du Prêteur), dès que le locataire aura reçu un exemplaire du présent acte et dudit avis écrit, sans que soit exigé de la part de celui-ci quelque autre instruction ou autorisation que ce soit.

6.2 **Aucune responsabilité pour le Prêteur.** Aucune disposition du présent acte n'engagera la responsabilité du Prêteur relativement à la perception des loyers payables aux termes de tout Bail ou à l'exécution de toute autre obligation aux termes d'un Bail. Le Prêteur n'est nullement tenue de prendre des mesures ou d'exercer tout recours dans le cadre de la perception ou du recouvrement des loyers, ni de faire exécuter les obligations et responsabilités incombant à toute personne aux termes d'un Bail. Le Prêteur doit uniquement rendre compte du loyer qu'il reçoit réellement (déduction faite des frais raisonnables de perception), et il peut l'affecter au remboursement de toute somme due par l'Emprunteur, et ce de la manière qu'il juge appropriée à son gré.

6.3 **Baux futurs.** L'Emprunteur ne louera ni ne s'engagera à louer toute ou partie de l'Immeuble qu'en contrepartie d'un loyer et selon des modalités non moins favorables envers le Prêteur que celles auxquelles s'attendrait un locateur prudent.

7 Copropriété divise.

7.1 **Sens des termes employés.** Au présent paragraphe, « **Unité** » s'entend de la propriété immobilière composée d'une fraction ou d'une partie privative d'un immeuble, ainsi que la quote-part des parties communes afférentes à l'immeuble, régie par une Loi sur la copropriété divise, une Loi semblable ou le *Code Civil du Québec* ou d'une partie d'un immeuble que vous avez le droit d'occuper lequel est détenu par plusieurs personnes, pour plusieurs personnes ou par une personne morale; « **immeuble** » s'entend de l'immeuble dont fait partie l'Unité.

7.2 **Champ d'application du présent article.** Le présent article s'applique lorsque l'Immeuble est une Unité au moment de la signature de l'acte d'hypothèque ou qu'il le devient par la suite. Toutes les autres dispositions de l'acte d'hypothèque s'appliquent à l'Unité, sauf stipulation contraire énoncée ci-après.

7.3 **Notre sûreté sur vos droits.** Pour les fins indiquées au paragraphe 1.1 des présentes et jusqu'à concurrence du montant qui y est spécifié, vous hypothéquez en notre faveur tous vos droits relatifs à l'Unité, ainsi que la quote-part des parties communes afférentes à l'immeuble, et vous nous désignez irrévocablement comme votre mandataire pour les fins de l'exercice de ces droits. Vous nous autorisez notamment à exercer un droit de vote ou un consentement. Les droits comprennent notamment vos droits sur tout fonds de réserve, fonds de prévoyance ou dépenses communes. Lorsque nous exerçons un de vos droits en vertu du présent article, il ne s'ensuit pas que nous prenions possession de la Propriété. Nous n'avons aucune obligation d'exercer vos droits.

7.4 **Vote.** Lorsque nous vous permettons de voter, nous pouvons révoquer cette permission en tout temps. Lorsque nous vous donnons des instructions sur la façon d'exercer votre droit de vote, vous devez vous conformer à ces instructions. Vous devez nous aviser par écrit lorsqu'on vous demande d'exercer l'un ou l'autre des droits décrits ci-après, que vous ne devez pas autrement exercer avant d'avoir obtenu notre consentement par écrit, soit : la remise d'un consentement (qui est distinct du droit de vote); le droit de voter sur toute question qui requiert une majorité supérieure à la majorité simple des voix des personnes présentes à l'assemblée; le droit de faire acheter un intérêt dont vous êtes titulaire; et, le droit de recevoir des actifs ou un paiement de la personne, du syndicat ou autre organisme qui détient ou administre l'immeuble.

8 Réalisation de la sûreté.

8.1 **Les cas d'ouverture à la réalisation de la sûreté.** Advenant la survenance de l'un ou l'autre des événements décrits ci-après, même si la cause de l'événement est indépendante de la volonté de quiconque, nous aurons le droit de déclarer comme immédiatement due et exigible, sans présentation, demande, protêt ou autre avis de quelque nature, auquel vous renoncez, la totalité ou toute partie des Obligations et d'exercer tous nos recours aux termes des présentes et de la Loi. Lorsque vous êtes plusieurs, l'événement qui concerne un ou plusieurs d'entre vous a pour effet de constituer pour tous et chacun d'entre vous un événement de défaut. Les cas de défaut nous permettant d'accélérer le paiement des Obligations et de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes sont les suivants :

8.1.1 un paiement ou partie d'un paiement en vertu de l'une ou l'autre des Obligations n'est pas effectué à échéance, peu importe que le montant devienne exigible sur demande, à une date déterminée, en vertu d'une clause de déchéance du terme ou autrement;

8.1.2 il y a manquement à toute autre obligation envers nous en vertu du présent acte d'hypothèque;

8.1.3 l'une ou l'autre des déclarations qui nous sont faites ou l'un ou l'autre des renseignements qui nous sont donnés en vertu de l'acte d'hypothèque ou en rapport avec l'hypothèque est, en substance, inexact ou incomplet;

8.1.4 il y a manquement à une obligation envers nous en vertu de toute autre convention se rapportant aux Obligations;

8.1.5 vous devenez insolvable (ou, si vous êtes plus d'une personne, l'un ou l'autre d'entre vous devient insolvable) ou toute personne qui est responsable de toute ou partie des Obligations devient insolvable, incluant un garant ou un indemnisant. Une personne devient insolvable lorsque l'une des situations suivantes se produit : la personne devient faillie ou insolvable, ou est déclarée être faillie ou insolvable dans le cadre d'une procédure judiciaire; la personne effectue une cession au bénéfice de ses créanciers; un jugement, une saisie-gagerie ou une procédure similaire est exécuté contre les actifs de la personne; un liquidateur, un séquestre, un syndic ou autre fonctionnaire similaire est nommé pour tout ou partie des actifs ou des revenus de la personne; la personne ou toute autre personne débute une faillite, un arrangement ou un ajustement de dettes, la dissolution, la liquidation ou une procédure similaire concernant la personne en vertu de toute Loi, incluant une proposition; et la personne admet par écrit son incapacité à acquitter son passif à échéance;

8.1.6 en tout temps alors que l'hypothèque est en vigueur, les Biens Hypothéqués ou leur utilisation n'est pas conforme, en substance, à toute Loi applicable, ou encore, une partie de l'Immeuble contient un Polluant;

8.1.7 vous constituez ou tentez de constituer une Charge d'un rang prioritaire ou égal à celui de cette hypothèque, ou encore, vous consentez à la constitution ou à une tentative de constitution d'une telle Charge;

8.1.8 une cession (incluant une cession par effet de la Loi) ou une vente survient de tout ou partie de votre intérêt dans tout ou partie de l'Immeuble; si vous êtes plusieurs, une cession (incluant une cession par effet de la Loi) ou une vente survient de tout ou partie d'un intérêt dans tout ou partie de l'Immeuble de la part d'un ou plusieurs d'entre vous; ou, une convention survient ou une option est accordée en vue de la réalisation d'une cession (incluant une cession par effet de la Loi) ou d'une vente visée au présent sous-paragraphe;

8.1.9 une hypothèque est constituée sur tout ou partie de votre intérêt dans tout ou partie de l'Immeuble; si vous êtes plusieurs, une hypothèque est constituée sur tout ou partie de l'intérêt d'un ou plusieurs d'entre vous dans tout ou partie de l'Immeuble; ou, une convention survient ou une option est accordée en vue de la constitution d'une hypothèque visée au présent sous-paragraphe;

8.1.10 vous décédez ou, si vous êtes plusieurs, un ou plusieurs d'entre vous décèdent; ou

8.1.11 tout autre événement survient qui, aux termes de l'acte d'hypothèque, nous donne le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes.

8.2 **Nous pouvons exercer des recours.** Nous pouvons exercer des recours judiciaires pour obtenir l'exécution des Obligations et percevoir ce qui nous est dû.

8.3 **Nous pouvons exercer les recours prévus à la Loi.** Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons exercer les recours suivants après tout avis requis par la Loi, nonobstant ce que nous avons pu convenir, soit :

8.3.1 La prise de possession à des fins d'administration;

8.3.2 La prise en paiement;

8.3.3 La vente sous contrôle de justice;

8.3.4 La vente par le Prêteur.

8.4 **Autres pouvoirs.** À l'occasion de l'exercice de nos recours, nous pouvons aussi exercer les pouvoirs suivants :

8.4.1 **Nous pouvons louer la Propriété.** Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons: consentir un bail, résilier un bail, accepter l'abandon d'un bail ou, consentir à la modification d'un bail.

8.4.2 **Nous pouvons exécuter nous-mêmes une de vos Obligations.** Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons exécuter toute obligation à l'égard de laquelle vous êtes en défaut. Nous, ainsi que toute personne que nous autorisons, pouvons pénétrer dans l'Immeuble à cette fin. Aucun des actes que nous posons en vertu du présent article, le cas échéant, n'a pour effet de nous mettre en possession de votre intérêt dans l'Immeuble. Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons aussi payer une taxe foncière ou un montant en rapport avec une Charge grevant l'Immeuble lorsque cette Charge a un rang prioritaire à celui de cette hypothèque.

8.5 Nous pouvons recouvrer nos frais. Vous devez nous payer tous les frais que nous engageons afin d'obtenir l'exécution des Obligations et à l'occasion de l'exercice de nos droits en vertu du présent article.

8.6 Autres dispositions relatives à nos droits.

8.6.1 Autres droits. Les droits prévus aux présentes ne sont pas exhaustifs; nous pouvons exercer tout autre droit qui nous est accordé aux termes de cet acte d'hypothèque, de toute autre convention ou de la Loi. Nous pouvons exercer plus qu'un de nos droits, soit simultanément, soit à des moments différents, et dans l'ordre de notre choix.

8.6.2 Utilisation du produit. Nous pouvons imputer les sommes générées par la réalisation de la sûreté constituée aux termes des présentes sur toute Obligation à notre entière discrétion.

8.6.3 Insuffisance. Lorsque les sommes générées par la réalisation de la sûreté constituée aux termes des présentes sont inférieures à la valeur totale des Obligations, nous conservons le droit de recouvrer la différence.

8.7 Objets laissés dans l'Immeuble. Lorsque des objets vous appartenant sont laissés sur place au moment où nous prenons possession de l'Immeuble, vous devez payer des frais raisonnables pour l'entreposage de ces objets. Vous devez aussi payer tous les frais que nous engageons en rapport avec ces objets. Nous pouvons retirer les objets de l'Immeuble, ainsi que les vendre. Nous ne sommes pas responsables de la perte ou des dommages à ces objets, pour quelque cause que ce soit.

8.8 Notre protection. Nous ne sommes pas responsables des dommages qui surviennent à l'occasion de la réalisation de la sûreté constituée aux termes des présentes ou de l'exercice d'un droit en vertu des autres dispositions de l'acte d'hypothèque, même si ces dommages découlent d'une faute, à moins qu'ils ne résultent de notre faute intentionnelle ou faute lourde. Lorsque nous sommes en possession des Biens Hypothéqués, nous ne sommes pas tenus de continuer à les utiliser ou à les exploiter à quelque fin que ce soit. Vous ratifiez à l'avance toutes les mesures que nous pourrions prendre en vertu de l'acte d'hypothèque, et vous acceptez tous les états que nous soumettons comme équivalents à une reddition de compte.

9 Autres conditions et modalités.

9.1 Autres conventions. L'acte d'hypothèque ajoute à nos droits. L'acte d'hypothèque n'a aucune incidence sur nos droits en vertu de toute autre convention. Aucune autre convention entre vous et nous n'a d'incidence sur nos droits en vertu de l'acte d'hypothèque. En cas d'incompatibilité entre l'acte d'hypothèque et une autre convention, ce conflit est résolu de manière à nous conférer les droits en vertu de l'acte d'hypothèque et de la convention ou de nous conférer les droits qui nous sont les plus avantageux.

9.2 Vente ou disposition de la Propriété de votre part. Lorsque vous vendez tout ou partie de votre intérêt dans la Propriété ou que vous en disposez de quelque autre manière, vous demeurez tenu aux Obligations qui vous incombent en vertu de l'acte d'hypothèque, et cette vente ou cet acte de disposition ne porte pas atteinte à nos droits à votre égard ou à l'égard de toute autre personne. Le cas échéant, les actes que nous posons en rapport avec cette vente ou cet acte de disposition (y compris le fait pour nous d'obtenir que l'acquéreur consente à assumer une dette) ne portent pas atteinte à nos droits.

9.3 Libérations et mainlevées de notre part. Lorsque nous libérons quiconque d'une obligation ou que nous donnons mainlevée d'une sûreté, ceci ne porte pas atteinte à nos droits à l'égard de toute autre personne ou en vertu de toute autre sûreté. La présente disposition s'applique lorsque nous consentons à la prorogation du délai imparti pour l'exécution de l'une ou l'autre des Obligations ou à toute autre modification des modalités et conditions de l'une ou l'autre de ces Obligations. De plus Lorsque nous donnons mainlevée de l'hypothèque à l'encontre d'une partie de l'Immeuble, la partie de l'Immeuble qui demeure grevée garantit la totalité des Obligations subsistantes. La présente disposition s'applique indépendamment des modalités et conditions de la libération ou de la mainlevée, et même lorsque nous n'en recevons aucune contrepartie. Nous n'avons aucune responsabilité envers vous en rapport avec la libération ou la mainlevée, hormis notre obligation de vous rendre compte des sommes que nous recevons effectivement et que nous acceptons d'imputer sur les Obligations.

9.4 Retard dans la réalisation de notre sûreté ou renonciation à nos droits. Les droits et recours des parties au présent acte sont cumulatifs et non exclusifs de tous autres droits et recours dont elles pourraient par ailleurs disposer, et aucune omission ni aucun retard de notre part dans l'exercice de tout droit ne constitue une renonciation à celui-ci, de même qu'aucun exercice unique ou partiel de tout pouvoir ou droit n'interdit son exercice ultérieur ni l'exercice de tout autre pouvoir ou droit. Lorsque nous ratifions le manquement à une obligation en vertu de l'acte hypothèque ou de toute autre convention, nous ne perdons aucun de nos droits par rapport à tout autre manquement à l'obligation. Lorsque nous renonçons à un droit, cette renonciation ne porte atteinte à aucun de nos autres droits. Nous ne sommes pas liés par une convention qui comporte une renonciation à moins que cette convention soit constatée par un écrit signé par nous.

9.5 **Votre responsabilité.** Lorsque plusieurs d'entre vous sont tenus à une obligation en vertu de l'acte d'hypothèque, vous y êtes tous tenus solidairement. Les Obligations de chacun d'entre vous sont indivisibles et leur exécution intégrale peut être exigée des héritiers, légataires, représentants successoraux, ayants cause ou cessionnaires de chacun d'entre vous. Lorsque plusieurs d'entre vous sont tenus solidairement à une obligation, chacun d'entre vous renonce à tout droit de subrogation dans nos droits et nous autorise à libérer les autres ou à renoncer à un droit à l'égard des autres sans pour autant vous libérer ou renoncer à nos droits sur votre bien.

9.6 **Effets d'une disposition invalide ou non exécutoire.** Si une disposition de l'acte d'hypothèque est invalide ou non exécutoire, elle n'affecte pas la validité de l'hypothèque ou des autres dispositions de l'hypothèque. Si notre sûreté est invalide ou non exécutoire à l'égard d'une partie de l'Immeuble ou d'un intérêt dans l'Immeuble, elle demeure valide ou exécutoire à l'égard de la partie ou de l'intérêt subsistant. Si cette hypothèque est ou devenait invalide ou non exécutoire à l'égard de n'importe laquelle des Obligations, elle demeure et demeurera valide ou exécutoire à l'égard de toutes les autres Obligations subsistantes.

9.7 **Les modifications à l'acte d'hypothèque doivent être constatées par écrit.** Nous ne sommes liés par aucune modification aux dispositions de l'acte d'hypothèque qui aurait pour effet de porter atteinte à nos droits à moins que cette modification soit constatée par un écrit signé par nous.

9.8 **Cession.** Nous pouvons céder tout ou partie de nos droits en vertu de l'acte hypothèque ou de toute garantie ou autre droit se rapportant à l'hypothèque, ou en disposer de quelque autre manière, et ce, libre de toute compensation, demande reconventionnelle ou autre réclamation. Lorsque le cessionnaire de tout ou partie de nos droits consent à assumer toute obligation nous incombant en rapport avec les droits, nous sommes libérés de l'obligation.

9.9 **Les effets de l'hypothèque à l'égard d'autres personnes.**

9.9.1 Vos Obligations et nos obligations en vertu de l'acte d'hypothèque existent respectivement au bénéfice et au profit de vos héritiers, légataires, représentants légaux, cessionnaires, successeurs et ayants droit et de toute personne qui, après la passation de l'acte d'hypothèque, acquiert un intérêt ou un droit dans tout ou partie de la Propriété. Chaque fois que vous êtes mentionné dans l'acte d'hypothèque, « vous » s'entend aussi de toute telle personne.

9.9.2 L'acte d'hypothèque est au bénéfice et au profit de nos représentants légaux, cessionnaires, successeurs et ayants droit et de toute personne qui, après la passation de l'acte d'hypothèque, acquiert un intérêt ou un droit dans tout ou partie de l'hypothèque. Chaque fois que nous sommes mentionnés dans l'acte d'hypothèque, « nous » s'entend aussi de toute telle personne, laquelle dispose des pouvoirs qui nous sont conférés aux termes de l'acte d'hypothèque et des présentes.

9.10 Loi applicable. L'acte d'hypothèque est régi par les dispositions des Lois de la province de Québec, et des Lois du Canada qui y sont applicables. Les tribunaux de cette province ont compétence sur toutes les questions qui se rapportent à l'acte d'hypothèque.

10 Élection de domicile.

10.1 Toute signification, notification ou mise en demeure doit être faite à l'Emprunteur à son domicile. Toutefois, si le Prêteur ne parvient pas à y trouver l'Emprunteur, elles peuvent être faites au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où la Propriété est située ou bien celui où l'Emprunteur élit domicile pour les fins des présentes.

11 Sens des termes employés.

11.1 **Sens de certains termes.** Pour les fins des présentes, les termes suivants sont définis comme suit :

11.1.1 « **Charge** » s'entend de ce qui suit : une exception, une réserve, la division d'un droit de propriété ou une condition; toute convention visant à constituer une sûreté ou à obtenir du financement, y compris une hypothèque, une vente conditionnelle, un privilège, un nantissement, une cession ou un Bail; un usufruit, une emphytéose, un droit de passage ou autre servitude, ou une clause restrictive; une réversion ou une fiducie; une réclamation en vertu du droit relatif au mariage ou à la famille; une réclamation fondée sur une possession adverse; ou, toute autre charge (suivant le sens ordinaire de ce mot). Le mot désigne l'une ou l'autre de ces choses, même lorsqu'elle est inachevée, éventuelle, non inscrite ou enregistrée, selon le cas, ou inopposable aux tiers, et même lorsqu'elle affectait un bien avant que celui-ci ne devienne partie intégrante d'un autre bien;

11.1.2 « **Frais** » s'entend de toute obligation à laquelle le présent document réfère comme des frais, une charge, une dépense ou un accessoire, incluant ceux que la Loi vous force à payer, du fait de l'hypothèque;

11.1.3 « **Dispositions générales** » s'entend des dispositions qui s'appliquent de façon générale à chaque compte Manuvie Un et à chaque compte Sélect Banque Manuvie, le cas échéant, tel qu'amendées par nous de temps à autre à notre discrétion, et ce, sans que nous vous donnions avis;

11.1.4 « **Substance dangereuse** » s'entend de toute substance ou de tout mélange de substances qui peut être nuisible à l'environnement ou à la santé humaine, incluant tout produit chimique, substance ou matériel qui a été déclaré dangereux en vertu de toute Loi adoptée par toute entité législative, gouvernementale ou réglementaire qui a compétence sur l'Immeuble;

11.1.5 « **Immeuble** » s'entend du fonds, ou de l'intérêt dans un fonds, qui est censé être grevé d'une sûreté en vertu de l'acte d'hypothèque, y compris les bâtiments et les autres choses qui composent l'Immeuble et qui sont mentionnées à l'article 4 des présentes;

11.1.6 « **Loi** » s'entend de toute loi adoptée et de toute règle de droit civil. « **Loi adoptée** » s'entend notamment des lois adoptées par les gouvernements fédéral, provinciaux ou autres, par une municipalité ou par tout autre organisme gouvernemental. « **Loi** » s'entend aussi de toute action gouvernementale, telle qu'une ordonnance, un avis ou une approbation. « **Loi** » s'entend aussi des usages et des coutumes;

11.1.7 « **Bail** » s'entend d'un bail portant sur tout ou partie de l'Immeuble, d'une convention en vue de concéder un bail portant sur tout ou partie de l'Immeuble et d'une convention conférant à quiconque le droit d'occuper ou d'utiliser tout ou partie de l'Immeuble (à l'exception d'un droit de passage ou autre servitude). Advenant une convention qui modifie les modalités d'un tel bail ou d'une telle convention, « **Bail** » s'entend de la convention ou du bail tel que modifié. Lorsque le terme « **Bail** » désigne une convention conférant à qui que ce soit le droit d'occuper ou d'utiliser tout ou partie de l'Immeuble, « **locateur** » s'entend de la personne dont les intérêts sont assujettis au droit et « **locataire** » s'entend de la personne qui est titulaire du droit. Dans tous les cas, « **Bail** » s'entend notamment d'un sous-bail ou d'une emphytéose;

11.1.8 « **Taux de base Manuvie Un** »

11.1.8.1 « **Taux de base Manuvie Un** » s'entend du taux d'intérêt variable dont les caractéristiques sont les suivantes : il est exprimé sur une base annuelle; il est fixé de temps à autre par la Banque Manuvie du Canada; il constitue le taux de référence pour les prêts consentis en dollars canadiens au Canada relativement aux Comptes Manuvie Un; et est identifié comme étant le « **Taux de base Manuvie Un** »

11.1.8.2 Les intérêts établis au Taux de base Manuvie Un et les intérêts établis en fonction du Taux de base Manuvie Un sont calculés mensuellement, et non à l'avance. Les intérêts sont calculés en fonction du nombre de jours effectivement écoulés. Lorsque le taux est exprimé sous la forme d'un taux majoré d'un pourcentage additionnel, le pourcentage ajouté ou déduit est un pourcentage du Capital, et non un pourcentage du taux;

11.1.9 « **Taux préférentiel BMC** »

11.1.9.1 « **Taux préférentiel BMC** » s'entend du taux d'intérêt variable annuel qui est annoncé périodiquement par la Banque Manuvie du Canada comme étant le taux de référence alors en vigueur pour les prêts qu'elle consent en dollars canadiens au Canada;

11.1.9.2 Les taux d'intérêt variables (les « **Taux variables** ») sont calculés en majorant d'une prime ou en réduisant d'une remise le Taux préférentiel BMC. Après la date de débours des montants à l'égard de votre prêt hypothécaire, le Taux variable applicable correspond au taux indiqué à votre Entente d'utilisation, et celui-ci s'applique jusqu'à ce que le Taux préférentiel BMC soit modifié. Les Taux variables sont calculés et composés mensuellement, non à l'avance;

11.1.9.3 Le taux d'intérêt applicable au capital dû à l'égard d'un Prêt hypothécaire à taux fixe est déterminé par nous, à notre entière discrétion, au moment de l'établissement de votre Prêt hypothécaire à taux fixe, comme il est indiqué dans votre Entente d'utilisation. Le taux d'intérêt est exprimé sous la forme d'un pourcentage nominal annuel et il est calculé semestriellement, non à l'avance;

11.1.10 « **Obligations** » a le sens qui lui est donné au paragraphe 1.1 des présentes;

11.1.11 « **Entente d'utilisation** » s'entend de l'Entente d'utilisation, y compris tout renouvellement, toute prolongation, toute modification ou tout remplacement conclu entre vous, nous et, le cas échéant, qui établit les modalités de votre compte Manuvie Un ou Sélect Banque Manuvie, selon le cas. L'Entente d'utilisation comprend les Dispositions générales, auxquelles elle est assujettie. Aux présentes, toute référence à l'Entente d'utilisation inclut ces Dispositions générales;

11.1.12 « **Polluant** » s'entend d'une substance, incluant une Substance dangereuse, qui peut porter préjudice à l'environnement, à la vie ou à la santé d'un être humain. Il peut s'agir d'un solide, d'un liquide ou d'un gaz;

11.1.13 « **Propriété** » s'entend de tout bien censé être grevé d'une sûreté en vertu de l'acte d'hypothèque, y compris les bâtiments. Lorsque vous nous fournissez une sûreté sur une propriété, la sûreté comprend tous les droits que vous pouvez faire valoir à l'égard de la propriété, tous les intérêts que vous possédez dans la propriété et tous les droits que vous avez sur la propriété. Par exemple, le terme « **Propriété** » comprend les droits inhérents à la qualité de copropriétaire, d'associé ou de fiduciaire;

11.1.14 « **Taxes foncières** » s'entend de toute forme de taxe, tarif, droit, redevance, prélèvement, Frais, imposition ou cotisation, présent ou futur, général ou spécial, se rapportant à l'Immeuble ou à une partie de l'Immeuble, que ce soit au profit d'un gouvernement fédéral, provincial ou de toute autre autorité gouvernementale, municipale, scolaire ou ecclésiastique;

11.1.15 « **Travaux sur un immeuble** » s'entend notamment : de la construction de toute chose qui deviendra une partie de l'Immeuble; de la modification de l'Immeuble; d'un ajout à l'Immeuble; de la réparation de l'Immeuble; et de la démolition d'une partie de l'Immeuble.

11.2 **Questions générales d'interprétation.** Toute déclaration faite par vous ou par nous dans l'acte d'hypothèque emporte une garantie à la charge de son auteur. Chaque fois que l'acte d'hypothèque énonce qu'une des parties doit faire quelque chose ou ne doit pas faire quelque chose, cette stipulation crée, selon le cas, une obligation de faire ou de ne pas faire la chose en question. Votre responsabilité au titre des engagements que vous prenez aux termes de l'acte d'hypothèque subsiste après l'exécution des Obligations ou après qu'une mainlevée est donnée de l'hypothèque.

12 État Civil et Régime Matrimonial.

12.1 L'Emprunteur déclare qu'il est

[NOTE : Compléter la déclaration d'état civil et régime matrimonial de l'Emprunteur.]

12.2 L'Emprunteur déclare que

_____ **[l'Immeuble n'est pas utilisé comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du Code civil du Québec.]**

ou

_____ **[l'Immeuble est utilisé comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du Code civil du Québec.]**

13 Intervention.

13.1 Intervient aux présentes,

conjoint (e) dudit Emprunteur (ci-après désigné (e) l' « **Intervenant** »), lequel déclare expressément ce qui suit :

13.1.1 Il a pris communication des présentes;

13.1.2 Il déclare en être satisfait;

13.1.3 Il y donne son plein et entier accord et consentement à toutes fins que de droit;

13.1.4 Il confirme la déclaration d'état civil et régime matrimonial faite par son conjoint, ledit Emprunteur; et

13.1.5 Il consent à ce que ledit Emprunteur grève ledit Immeuble en faveur dudit Prêteur aux termes des présentes;

et il confirme ce qui suit :

13.1.6 Ledit Immeuble n'est pas utilisé comme « résidence familiale » au sens de l'article 401 et suivants du *Code civil du Québec*; ou

13.1.7 Si ledit Immeuble est utilisé comme « résidence familiale » au sens de l'article 401 et suivants du *Code civil du Québec*, aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre lui; ou

13.1.8 Si ledit Immeuble est une « résidence familiale » au sens de l'article 401 et suivants du *Code civil du Québec* et qu'une déclaration de résidence familiale a été inscrite contre lui, les hypothèques, droits, privilèges et recours du Prêteur aux termes du présent acte auront priorité et seront exécutoires contre l'Immeuble comme si aucune telle déclaration n'avait été inscrite, et l'Intervenant renonce par les présentes à tous les droits lui résultant de toute telle déclaration présente ou future qui serait inscrite contre ledit Immeuble.

14 Caution.

14.1 Intervien(nen)t aux présentes

ci-après nommé(e) (s) la « **caution** »,

LAQUELLE

14.1.1 s'engage et s'oblige solidairement avec l'Emprunteur à l'accomplissement des Obligations et au paiement de toute somme tant en Capital, intérêts, l'intérêt sur les intérêts, Frais et Accessoires et à l'exécution de toutes les Obligations de l'Emprunteur en vertu des présentes et en vertu des documents constatant les Obligations;

14.1.2 s'oblige à remplir toutes les Obligations de l'Emprunteur à défaut par l'Emprunteur de le faire;

14.1.3 renonce aux bénéfices de division et de discussion; et

14.1.4 reconnaît que le Prêteur pourra prolonger le terme accordé pour le remboursement de la totalité ou partie des Obligations, renoncer à un défaut de la part de l'Emprunteur ou de toute autre personne obligée en vertu des présentes et/ou des documents constatant les Obligations, sans pour autant limiter ou diminuer la responsabilité de la caution.

DONT ACTE

à _____,

sous le numéro _____

LECTURE FAITE

Les Comparants [et l' (es) Intervenant (e) (s)] signent en présence du notaire.

Banque Manuvie du Canada

par :
