

Hypothèque immobilière Particuliers

Le _____.

Devant M^e _____,

notaire soussigné pour la province de Québec, exerçant à _____.

Ont comparu :

(ci-après parfois appelé dans le présent Acte le « **constituant** » ou « **vous** ».
Les termes « **votre** » ou « **vos** » réfèrent également au constituant).

Et :

Banque Canadienne Impériale de Commerce, une banque constituée en vertu de la *Loi sur les banques* (Canada) ayant son siège social au Commerce Court West, Toronto (Ontario), M5L 1A2, et sa principale place d'affaires au _____,

agissant et ici représentée par _____, son

_____ se déclarant dûment autorisé(e) aux fins du présent Acte.

(ci-après parfois appelée dans le présent Acte le « **prêteur** » ou « **nous** ».
Les termes « **notre** » ou « **nos** » réfèrent également au prêteur).

Avis d'adresse inscrit(s) comme suit :

Circonscription foncière

Numéro

LESQUELS ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1. Nature des obligations garanties

1.1 Obligations garanties

Option 1

Vous reconnaissez que vous nous devez actuellement, ou que vous pourriez nous devoir à une date ultérieure, une somme d'argent aux termes de différents prêts ou crédits qui vous ont été consentis ou qui pourraient vous être consentis à une date ultérieure. Cette dette résulte d'ententes, de billets à ordre ou à demande, de garanties, d'endossements, de clauses restrictives ou d'autres obligations, ainsi que de toute modification, reformulation, substitution et de tout renouvellement, que vous avez contractés, et elle comprend toute entente décrite à l'annexe 1 du présent Acte. Les sommes que vous nous devez peuvent résulter d'avances sur prêt ou de découverts que nous vous avons consentis ou que nous avons accordés à tout autre débiteur à l'égard d'une marge de crédit ou de garanties, de lettres de change, de lettres de crédit ou d'autres facilités qui sont payables sur demande ou à l'échéance.

Option 2

Conformément à/au/aux _____,
en date du _____, qui comporte (comportent) la
signature des deux parties, vous avez fait la promesse de nous payer le montant de
_____ dollars (\$) en monnaie ayant cours légal au/aux/en _____,
plus les intérêts au taux d'intérêt convenu. Les modalités de cette entente sont
considérées comme faisant partie intégrante du présent Acte et de toute modification,
prorogation, reformulation, substitution et de tout renouvellement.

Option 3

Vous reconnaissez avoir signé, de gré à gré, un cautionnement en date du
_____ aux termes duquel vous vous portez garant des
dettes et obligations de _____ envers nous.

Les modalités de ce cautionnement sont considérées comme faisant partie
intégrante du présent Acte et de toute modification, prorogation, reformulation,
substitution et de tout renouvellement.

Option 4

Nous avons tous les deux signé une entente le _____
concernant une marge de crédit.

Les modalités de cette entente sont considérées comme faisant partie intégrante du
présent Acte et de toute modification, prorogation, reformulation, substitution et de
tout renouvellement.

1.2 Endettement

Aux termes de cet Acte, l'expression « endettement » signifie toutes les dettes et obligations que vous avez envers nous, qu'elles soient présentes ou futures, directes ou indirectes, soldées ou conditionnelles, engagées individuellement ou avec une autre personne, exigibles ou non, peu importe leur nature ou leur origine et comprend, sans s'y limiter, toutes les dettes et obligations résultant de l'option sélectionnée à l'article 1.1 ci-dessus. Les dettes et obligations peuvent découler de contrats ou d'ententes que nous aurons conclues avec vous et de contrats ou d'ententes que nous aurons conclues avec d'autres parties aux termes desquels vous nous devez ou pourriez nous devoir des sommes d'argent en tant que débiteur principal ou caution. La dette comprend le capital et l'intérêt ainsi que tout autre montant que vous pourriez nous devoir de temps à autre.

Aux termes de cet Acte, l'expression « débiteur » signifie toute personne pour laquelle vous agissez à titre de caution des obligations que cette personne a envers nous, et l'expression « Acte » signifie le présent acte et toutes ses annexes, ainsi que toute modification et tout remplacement ou renouvellement.

Vous reconnaissez qu'aucune des conditions du présent Acte ne pourra être interprétée comme une obligation de notre part d'offrir, de consentir ou de maintenir tous les droits, prêts ou autres facilités de crédit en votre faveur.

Si l'une des obligations garanties aux termes du présent Acte découle d'un contrat selon lequel un crédit vous est accordé et qu'à l'échéance dudit contrat, un montant excédant celui d'un versement périodique aux termes dudit contrat demeure exigible, nous ne pourrions en exiger le paiement que trente (30) jours suivant un

Hypothèque immobilière
Particuliers

avis écrit de notre intention, sauf si vous êtes défaillant. La présente disposition s'applique seulement si vous avez respecté et exécuté toutes vos obligations aux termes du présent Acte, si la propriété comporte au plus quatre (4) logements et qu'elle n'est pas utilisée à des fins commerciales, industrielles ou professionnelles ou si l'hypothèque constituée aux présentes n'est pas une hypothèque de premier rang.

2. Hypothèque

À titre de sûreté pour le paiement complet du montant de l'endettement ainsi que le paiement complet et l'exécution de toutes les obligations, confirmations et déclarations, présentes et futures, directes ou indirectes, en vertu du présent Acte ou de tout autre document conclu avec nous, vous hypothéquez par les présentes en notre faveur pour la somme suivante, tous vos droits, titres et intérêts dans la propriété hypothéquée (tel que ce terme est défini ci-après) :

- _____ dollars (_____ \$) en monnaie légale du Canada (cette somme est appelée l' « **Hypothèque principale** »), avec un taux d'intérêt annuel de vingt-cinq pour cent (25 %) devant être calculé semestriellement, non à l'avance; plus
- _____ dollars (_____ \$) en monnaie légale du Canada, étant un montant égal à quinze pour cent (15 %) de l'hypothèque principale, pour garantir tout autre montant que vous pouvez nous devoir en vertu du présent Acte, incluant les coûts encourus pour recouvrer le montant du capital de ce prêt hypothécaire ainsi que l'intérêt et pour recouvrer ou préserver la propriété hypothéquée.

La « **Propriété hypothéquée** » comprend tous les droits, titres et intérêts dans ce qui suit :

1. l'immeuble ou les immeubles décrits à l'annexe I, ainsi que toute propriété physiquement attachée ou jointe de façon permanente afin d'en assurer son utilité (incluant les appareils de chauffage et d'air climatisé et les réservoirs) et qui deviennent immeubles par l'effet de la loi, ainsi que tous les droits, titres et intérêts dans les constructions et les améliorations situées sur l'immeuble ou les immeubles (collectivement la « **Propriété** »);
2. toutes les sommes reçues de vous ou d'un assureur, d'une caution ou d'une autre personne, ainsi que toutes les sommes détenues pour vous ou en votre nom par toute personne, qu'elle soit accumulée pour les fins prévues au présent Acte ou autrement, et tous les revenus, intérêts courus sur ces sommes et les valeurs mobilières et investissements correspondants;
3. tous les biens meubles, présents ou futurs, utilisés pour la construction, le développement, l'usage et l'opération de la propriété et situés sur celle-ci, corporels et incorporels, ainsi que toutes substitutions, remplacements, modifications, revenus et tous les livres, papiers, dossiers, documents et ententes de toute forme, attestant ou reliées à la propriété hypothéquée;
4. tous les baux, offres de location, conventions de bail, concessions et autres droits d'occupation des locaux dans la propriété, présents ou futurs, et tous les loyers, loyers additionnels, dépôts de sûreté ou autres dépôts, revenus ou autres sommes d'argent, émissions, bénéfiques, droits ou profits présents et futurs, payables ou générés de cette propriété, ou autres droits ou contrats relativement à la propriété;
5. tous les fruits et revenus issus de la propriété hypothéquée, incluant, sans limiter, le produit de toute vente, cession, bail ou autre aliénation de toute propriété hypothéquée, toute créance résultant de cette vente, cession, bail ou autre aliénation, ainsi que tout bien acquis en remplacement, avec tout pouvoir et autorité pour demander, recouvrer, recevoir et donner des reçus pour tous ces fruits et revenus;
6. toutes les indemnités présentes et futures qui sont dues de temps à autre ou exigibles en vertu des contrats d'assurance relativement à la propriété hypothéquée;

Hypothèque immobilière
Particuliers

et si la propriété décrite à l'annexe I est une unité de copropriété divise, ce qui suit, fait également partie de la propriété hypothéquée :

7. tout intérêt dans les parties communes ou aires communes et tout autre intérêt dans les actifs du syndicat des copropriétaires;
8. tous les droits dans un fonds maintenu pour payer les coûts et dépenses communs, incluant tout fonds de prévoyance;
9. tous les droits de vote en vertu des modalités et conditions de la déclaration de copropriété; et
10. tous les droits dans la ou les polices d'assurance maintenues par le syndicat des copropriétaires et tout paiement en vertu de celles-ci.

Toute référence dans le présent Acte à la propriété ou à la propriété hypothéquée inclura en tout ou en partie cette propriété ou propriété hypothéquée.

Les hypothèques consenties en vertu du présent Acte constituent une sûreté continue malgré toute fluctuation du montant de l'endettement ou des obligations garanties en vertu du présent Acte, et peu importe si vous avez payé en tout ou en partie le montant de l'endettement, jusqu'à ce qu'elles aient été radiées par écrit par nous. Ainsi, toute obligation future garantie en vertu du présent Acte sera considérée être une obligation supplémentaire pour laquelle vous serez réputé vous être obligé à nouveau en vertu du présent Acte.

Vous pourrez nous emprunter des montants additionnels garantis en vertu de cet Acte, pourvu que le montant de l'endettement impayé à tout moment plus tels emprunts additionnels n'excède jamais le montant de l'hypothèque principale. Vous reconnaissez que nous pourrions refuser votre demande d'emprunt additionnel pour quelque raison que ce soit.

Les modalités et conditions applicables à ces emprunts additionnels devront être établies dans une convention écrite entre vous et nous.

Les emprunts additionnels seront également garantis en vertu de cet Acte. Les hypothèques garantissant ces emprunts additionnels auront le même rang et subsisteront malgré toute réduction de ces emprunts additionnels, jusqu'à ce qu'elles aient été radiées par écrit par nous.

Vous convenez de signer tout document requis pour donner plein effet aux hypothèques consenties en vertu du présent Acte et s'assurer qu'en tout temps elles puissent être opposables aux tiers. En particulier, si nous l'exigeons, vous devez signer tout avis de renouvellement pour les hypothèques consenties en vertu du présent Acte.

3. Déclarations

3.1 Certificat de localisation

Vous nous déclarez que le certificat de localisation qui nous a été remis représente l'état actuel de la propriété et qu'aucune modification n'a été apportée à la propriété depuis cette date.

3.2 Taxes

Vous nous certifiez qu'aucune taxe, tarif ou cotisation de quelque nature que ce soit sur la propriété hypothéquée ou qui est prélevé par toute autorité fédérale, provinciale, municipale, religieuse ou scolaire n'est impayée, en souffrance, consolidée ou payée avec subrogation.

Dans le présent Acte, le terme « **Taxes** » comprend toutes les taxes, cotisations et prélèvements quels qu'ils soient, y compris les intérêts et les pénalités ainsi que toutes les pénalités ou coûts associés relativement à un nettoyage à la suite d'un incendie, explosion ou autre destruction ou dommage. Les exemples de taxes

comprennent les taxes foncières qu'elles soient générales, spéciales, municipales, cotisations pour des améliorations locales, taxes scolaires, taxes d'eau, taxes d'affaires, charges et redevances d'aménagement.

3.3 Réparations et modifications

Vous nous déclarez et certifiez qu'aucune réparation, modification, rénovation ou construction n'a eu lieu sur la propriété au cours des six derniers mois sans avoir été entièrement payée.

3.4 Équipement et appareils

Vous nous déclarez et certifiez qu'aucun équipement ou appareil attaché à la propriété n'est grevé d'une créance prioritaire, hypothèque, contrat de vente conditionnelle, contrat de vente à tempérament, vente avec faculté de rachat ou de résolution ou tout autre droit. Ceci inclut, notamment, des ascenseurs, des appareils électriques et électroménagers et des systèmes de chauffage, de climatisation, de ventilation ou d'entretien.

Vous nous déclarez et certifiez aussi que tout l'équipement et tous les appareils vous appartiennent en pleine propriété et font partie intégrante de la propriété. Ceci signifie qu'ils ont perdu leur individualité et assurent l'utilité de la propriété ou y sont attachés de façon permanente et y sont physiquement joints et assurent son utilité.

3.5 Titre de votre propriété

Vous nous déclarez et certifiez ce qui suit :

- vous avez un titre valable sur la propriété et sur les constructions et les ouvrages de nature permanente qui y sont érigés;
- aucun loyer n'a été cédé ou hypothéqué en faveur d'un tiers;
- la Propriété hypothéquée est libre de tous droits et de toutes charges, priorités, hypothèques ou autres affectations, y compris des hypothèques légales d'un syndicat des copropriétaires, sauf celles qui sont indiquées à l'annexe I;
- la propriété hypothéquée n'est pas affectée par une servitude ou une vue illégale qui n'a pas été modifiée ou corrigée par un acte dûment publié;
- vous détenez tous les permis et licences nécessaires à l'exploitation d'une entreprise, tel qu'il est indiqué à l'article 1525 du Code civil du Québec, tous les permis et licences sont en règle, et les activités de l'entreprise, le cas échéant, sont exercées dans le respect de la loi et de ces permis et licences; et
- si vous avez acquis la propriété et toute construction et les ouvrages de nature permanente qui y sont érigés, par un acte de vente, l'acte de vente ne contient pas de clause résolutoire de quelque nature que ce soit.

3.6 Conflit d'obligations

Vous nous déclarez et certifiez qu'en signant le présent Acte et en exécutant les obligations en vertu du présent Acte:

- vous ne violerez pas les conditions de tout autre acte ou document qui garantisse d'autres dettes que vous pouvez avoir ni ne serez en défaut à cet égard;
- le présent Acte n'est pas en conflit avec tout autre acte ou document que vous pouvez avoir signé.

3.7 Entité juridique et autres

Si vous êtes une société par actions, une société de personnes ou une fiducie, vous déclarez que :

- la société par actions, la société de personnes ou la fiducie est dûment constituée et en règle en vertu des lois de la juridiction dans laquelle elle a été créée;
- cette hypothèque a été approuvée par voie de résolution ou de toute autre façon pouvant être nécessaire ou requise par la société par actions, la société de personnes ou la fiducie afin de créer des engagements légaux, valides et obligatoires;
- toute personne ayant signé cette hypothèque au nom de la société par actions, de la société de personnes ou de la fiducie est autorisée à le faire.

3.8 Changements dans le contenu des déclarations

Vous déclarez que vous nous aviserez de tout changement dans le contenu des déclarations que vous avez faites dans cet article.

4. Vos obligations en ce qui concerne la propriété hypothéquée

4.1 Protection de votre titre et de notre intérêt

Vous prendrez toute mesure nécessaire pour protéger votre titre sur votre propriété. Vous convenez aussi de ne pas interférer de quelque façon que ce soit avec notre intérêt dans votre propriété.

Vous maintiendrez la propriété hypothéquée libre de tout droit, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels nous avons consenti par écrit.

Vous devez nous fournir toute information que nous pouvons raisonnablement exiger sur la propriété hypothéquée pour vérifier si vous remplissez vos obligations. Vous devez nous aviser de tout fait qui pourrait réduire la valeur de la propriété hypothéquée ou de tout changement dans votre situation financière.

4.2 Utilisation de la propriété

Vous ne devez pas changer l'usage de la propriété hypothéquée, sauf si nous y avons consenti par écrit.

Vous ne devez pas louer la propriété hypothéquée en tout ou en partie à des conditions inférieures à celles du marché sans notre consentement préalable écrit.

Vous ne devez pas permettre que la propriété demeure vacante ou inutilisée.

4.3 Démolition et modifications

Vous ne démolirez aucun bâtiment ou structure, en tout ou partie, sur votre propriété sans d'abord avoir obtenu notre approbation écrite.

Vous ne ferez pas de modifications, d'ajouts ou d'améliorations importants à votre propriété sans d'abord avoir obtenu notre approbation écrite de vos plans proposés concernant ces changements.

Si nous convenons de vous laisser faire des modifications, des ajouts ou des améliorations à votre propriété, les conditions suivantes s'appliquent :

Hypothèque immobilière
Particuliers

- Les travaux doivent être complétés aussi rapidement qu'il est raisonnablement possible de le faire.
- Les travaux doivent respecter toutes les exigences gouvernementales et les règlements de zonage et de construction, ainsi que les autres normes qui s'appliquent à votre propriété. Si nous vous demandons de le faire, vous nous donnerez la preuve que les travaux respectent toutes les exigences gouvernementales et toutes les normes de construction.
- Vous paierez tous les coûts associés aux travaux et vous nous fournirez la preuve que tous les montants exigibles pour les travaux ont été payés.
- Vous devez conserver toutes les retenues requises, à moins que nous ne choisissions de le faire.
- Nous pouvons obtenir un jugement permettant la substitution de toute hypothèque légale par toute autre sûreté approuvée par la cour. Si nous le jugeons nécessaire, nous pouvons fournir des cautionnements financiers ou toute autre sûreté pour obtenir ce jugement. Dans un tel cas, si nous le faisons, vous devez nous payer immédiatement **tous** les frais, coûts et dépenses y afférents. Si vous ne le faites pas, nous pouvons vous déclarer en défaut aux termes du présent Acte ou nous pouvons ajouter ces montants au montant de l'endettement, ou faire les deux.

4.4 Assurance (NE s'applique PAS si votre propriété est une unité résidentielle unifamiliale détenue en copropriété)

Vous devez souscrire une assurance et la maintenir en vigueur pour tous les bâtiments, structures, accessoires fixes et améliorations sur votre propriété pour au moins la pleine valeur de remplacement en dollars canadiens. Vous devez maintenir cette couverture d'assurance en vigueur en tout temps jusqu'au remboursement intégral du montant de l'endettement.

Votre assurance doit comprendre une couverture pour la perte ou le dommage causé par le vol, l'incendie ou le vandalisme. En tout temps, nous pouvons exiger que vous obteniez aussi une couverture pour des risques ou événements supplémentaires. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un brûleur à mazout ou à gaz, une chaudière au charbon, un système d'alimentation mécanique ou une installation d'extincteurs à eau du type « sprinkler » ou tout autre équipement comparable est opéré sur votre propriété, vous devez alors avoir une couverture d'assurance pour la perte ou le dommage causé à l'équipement, ou par l'équipement ou par l'explosion de l'équipement.

Si nous vous demandons de le faire, vous devez nous fournir des copies certifiées de toutes les polices d'assurance. Au moins 15 jours avant l'expiration de toute police d'assurance, vous devez nous fournir la preuve que vous avez renouvelé la police. Toutes les polices d'assurance doivent demeurer en vigueur jusqu'au remboursement intégral de ce prêt hypothécaire. Toutes les polices d'assurance doivent :

- être souscrites auprès d'une compagnie qui nous est acceptable;
- contenir des clauses approuvées par nous ou par le Bureau d'assurance du Canada, pour être utilisées dans la province de Québec, et qui confirment qu'en cas de sinistre, le produit nous sera versé en premier lieu;
- renoncer à la règle proportionnelle en cas de perte partielle;
- ne pas contenir de clause de co-assurance;
- prévoir qu'elles ne peuvent être annulées, à moins que l'assureur nous avise par écrit 30 jours à l'avance; et
- nous donner une priorité pour avoir le droit de percevoir le produit du sinistre ou une sûreté sur celui-ci.

Hypothèque immobilière
Particuliers

Si vous ne souscrivez pas d'assurance ou si vous ne payez pas la prime pour une police d'assurance, nous pouvons souscrire à une assurance et en payer la prime.

Toutefois, nous ne sommes pas tenus de le faire. Si nous payons toute prime d'assurance ou tout autre somme pour de l'assurance en votre nom, vous devez nous rembourser immédiatement. Si vous ne le faites pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter le montant au montant de l'endettement, ou faire les deux.

En cas de perte ou de dommage, vous devez immédiatement faire tout le nécessaire pour nous permettre d'obtenir le produit d'assurance qui nous est payable en vertu du présent Acte. Vous devez payer tous les frais y afférents. Vous convenez que si nous présentons une copie du présent Acte, cela constituera une autorité suffisante pour la compagnie d'assurance de nous verser tout produit d'assurance qui doit être versé en raison d'un sinistre. En signant le présent Acte, vous autorisez et donnez instruction à la compagnie d'assurance de le faire. Nous avons le droit de décider de la manière dont le produit d'assurance sera utilisé. Nous pouvons utiliser tout ou partie du produit d'assurance aux fins suivantes :

- réparer ou reconstruire votre propriété;
- réduire toute partie du montant de l'endettement, qu'il soit exigible ou non, y compris pour payer les frais de paiement anticipé qui sont payables; ou
- vous le remettre.

4.5 Versement régulier et taxes foncières

Vous et toute caution convenez de rembourser la dette tel qu'il est requis par l'Acte et de respecter toutes vos obligations en vertu du présent Acte, y compris le paiement de toutes les taxes foncières sur votre propriété hypothéquée. Vous et toute caution convenez d'effectuer tous les versements exigés en vertu du présent Acte, en entier, dans les délais prescrits, sans opérer de compensation, de réduction, de demande reconventionnelle ou de déduction et sans retenir aucun montant. Vous et toute caution convenez de n'annuler, de ne compenser ou de ne réduire aucun versement que vous avez effectué ou que vous êtes tenu d'effectuer.

Le ou avant la date d'ajustement de l'intérêt. Nous pouvons retenir de toute avance faite en vertu du prêt hypothécaire toute somme que nous estimons nécessaire pour payer les taxes courantes ou futures.

Après la date d'ajustement de l'intérêt, vous convenez de nous payer à chaque date de versement régulier, un versement de taxes pour un montant fondé sur les taxes annuelles estimées qui seront payables pour l'année qui suit cette date de versement régulier. Nous avons le droit de déterminer le montant des taxes annuelles estimées et le montant de vos versements de taxes.

Vous convenez de nous envoyer toutes vos factures de taxes et autres avis ou communications en ce qui concerne les taxes dès que vous les recevez. Autrement, vous devez nous rembourser le coût de l'obtention de ces avis. Si vous ne nous ne payez pas, nous ajouterons ces coûts au montant du prêt.

Si les taxes sur votre propriété sont supérieures à notre estimation, vous devez nous payer immédiatement la différence lorsque nous vous le demanderons.

Si l'impôt foncier relatif à votre bien immobilier est supérieur à notre estimation, ou si pour toute autre raison, le montant que vous nous avez payé au titre de cet impôt foncier est inférieur au montant que nous avons payé en votre nom, nous percevrons des intérêts sur la différence, au taux applicable à l'endettement.

Si vous voulez profiter de tout rabais ou éviter une pénalité ou un intérêt en rapport avec le paiement des taxes, vous devez nous payer le montant approprié en plus des versements que nous calculons.

Nous n'avons pas à retenir toute somme que vous nous envoyez pour payer les taxes foncières à titre de mandataire pour vous et nous n'avons pas à vous verser de l'intérêt sur la somme que vous nous envoyez pour payer les taxes foncières. Nous n'avons pas à payer des taxes foncières plus d'une fois par an.

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent Acte, nous pouvons imputer toute somme que nous avons reçue pour les taxes foncières à toute partie du montant de l'endettement. Vous convenez de nous rembourser tous les frais que nous engageons pour le paiement de vos taxes foncières, y compris les montants imposés par l'autorité fiscale pour fournir de l'information sur vos taxes foncières, pour nous envoyer vos factures de taxes foncières ou pour accepter des paiements de taxes foncières de notre part en votre nom. Vous convenez que nous pouvons ajouter ces montants à vos versements de taxes.

Nous pouvons décider de ne pas exiger que vous nous payiez les taxes foncières, auquel cas vous serez responsable du paiement de toutes les taxes relativement à votre propriété. Dans ce cas, vous nous fournirez toutes les factures de taxes reçues à la fin de chaque année civile. À défaut de le faire, vous devrez nous rembourser le coût de l'obtention de ces factures de taxes. Si vous ne nous payez pas, nous ajouterons ces coûts au montant de l'endettement. Si pour quelque raison que ce soit, vous ne payez pas les taxes lorsque requis, alors nous exigerons que vous nous payiez les taxes foncières comme il est décrit ci-dessus.

4.6 Réparations

Vous devez maintenir votre propriété en bonne condition et en bon état de réparation, ce qui inclut tout équipement sur la propriété. Si tout équipement sur la propriété hypothéquée est endommagé ou détruit, vous devez immédiatement le réparer ou le remplacer à vos frais.

Vous devez exécuter toutes les réparations nécessaires et ne pouvez faire quoi que ce soit ou permettre à quiconque de faire quoi que ce soit qui diminue la valeur de votre propriété.

Vous devez aussi respecter toute loi, arrêté, ordonnance, règlement et ordre, présent ou futur, qui a une incidence sur l'état, la réparation, l'usage ou l'occupation de votre propriété.

Vous devez obtenir le consentement à une priorité de rang ou à une renonciation à une hypothèque légale de toute personne qui peut publier une hypothèque pour des travaux ou des matériaux que vous demandez. Le consentement doit être dans une forme qui nous est acceptable.

Vous nous autorisez à pénétrer sur votre propriété à toute période raisonnable pour inspecter et réparer votre propriété.

Nous pouvons faire les réparations que nous jugeons nécessaires si, à notre avis :

- vous ne maintenez pas votre propriété en bonne condition et en bon état de réparation;
- vous n'exécutez pas toutes les réparations nécessaires ou faites quoi que ce soit, ou vous permettez que survienne quoi que ce soit qui diminue la valeur de votre propriété; ou

- vous ne respectez pas les lois, arrêtés, ordonnances, règlements et ordres, présents et futurs, qui ont une incidence sur l'état, la réparation, l'usage ou l'occupation de votre propriété.

Vous êtes responsable pour les coûts de toute réparation et de toute inspection. Vous devez nous payer ces coûts immédiatement. À défaut de nous rembourser les coûts immédiatement, nous pouvons vous déclarer en défaut en vertu du présent Acte ou ajouter les coûts au montant de l'endettement, ou faire les deux.

4.7 Substances dangereuses ou illégales, règlements sur l'environnement et activités illégales

Dans le présent Acte, on entend par « **substances dangereuses ou illégales** » :

- tout polluant ou tout contaminant au sens que donne à ces mots la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec); et
- toute substance toxique au sens que donne à ces mots la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement*.

Vous certifiez que vous avez fait des enquêtes et des recherches raisonnables et qu'au meilleur de votre connaissance, aucune partie de votre propriété (ou tout terrain qui est adjacent) n'est, ou n'a jamais été ou ne sera à l'avenir, utilisée pour fabriquer, raffiner, manipuler, traiter, entreposer, jeter ou agir de toute autre manière avec des substances dangereuses ou illégales sauf comme le prévoit la loi, les règlements et les ordonnances. Vous ne pouvez pas utiliser votre propriété pour fabriquer, raffiner, manipuler, traiter, entreposer, jeter ou agir de toute autre manière avec des substances dangereuse ou illégales comme le prévoit la loi, les règlements et les ordonnances à moins de nous avoir d'abord avisé par écrit que vous avez l'intention de le faire et d'avoir reçu notre approbation écrite.

Vous certifiez aussi que vous avez fait des enquêtes et des recherches raisonnables et qu'au meilleur de votre connaissance, aucune partie de votre propriété ne contient présentement et n'a jamais contenu et ne contiendra pas à l'avenir toute substance dangereuse ou illégale qui pourrait diminuer la valeur de votre propriété ou avoir un effet négatif sur la qualité marchande de celle-ci.

Vous certifiez qu'aucune partie de votre propriété n'est utilisée ni ne le sera, à toute fin illicite, y compris mais sans s'y limiter, pour une maison de prostitution ou de jeu ou pour la culture ou le traitement de la marijuana ou de toute autre substance illégale.

En tout temps, nous pouvons vous demander d'obtenir une évaluation environnementale de tout ou partie de votre propriété. Toutefois, nous n'avons pas à le faire. Si nous le faisons, vous êtes responsable de tous les frais liés à l'évaluation environnementale. L'évaluation doit être satisfaisante pour nous. Toute évaluation environnementale ne saurait vous libérer de vos obligations en vertu du présent article. Nous pouvons exiger autant d'évaluations environnementales que nous estimons nécessaire.

Nous-mêmes, ou nos agents ou mandataires, pouvons pénétrer sur votre propriété pour l'inspecter et y mener des tests environnementaux, évaluations du site, enquêtes ou études, comme nous jugeons nécessaire. Vous êtes responsable pour le coût de ces tests, évaluations, enquêtes ou études, incluant l'intérêt à votre taux d'intérêt. Vous devez nous payer ces coûts, y compris l'intérêt, immédiatement, et ils constitueront une charge sur la propriété.

Si des substances dangereuses ou illégales se trouvent sur votre propriété, quelle qu'en soit la source ou la cause, vous devez immédiatement exécuter tous les travaux requis pour enlever les substances dangereuses ou illégales de votre propriété et réparer les dommages faits à votre propriété. Les plans et propositions pour l'exécution des travaux et des réparations doivent avoir été préparés en consultation avec nous et

Hypothèque immobilière
Particuliers

approuvés par écrit par nous à l'avance. Lorsque les travaux sont terminés, vous devez nous fournir une confirmation écrite que les travaux sont terminés. Cette confirmation doit être dans une forme qui nous est acceptable. Vous devez être responsable pour tous les coûts liés à ces travaux, y compris fournir la preuve que les travaux ont été achevés.

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent article, vous convenez que nous pouvons faire tout ou partie des travaux que nous jugeons nécessaire. Toutefois, nous ne sommes pas obligés de le faire. Si nous le faisons, vous serez responsable de **tous** les coûts y afférents.

Dans tous les cas, vous prendrez fait et cause pour nous et nous indemniserez de toutes les actions, réclamations, poursuites et de tous les frais ou autres demandes concernant les substances dangereuses ou illégales sur votre propriété et la violation de vos obligations en vertu du présent article.

4.8 Avis de non-conformité

Vous convenez de nous livrer dans les deux jours tout avis, avis de non-conformité, mise en demeure, plainte et autres réclamations de toute personne, découlant ou concernant la violation d'une loi, d'un règlement ou d'une ordonnance, ou une non-conformité ou une responsabilité en vertu de ceux-ci.

4.9 Accès à votre propriété

Vous devez nous permettre en tout temps raisonnable, d'accéder à la propriété hypothéquée pour l'examiner, l'inspecter ou l'évaluer.

4.10 Livres et pièces comptables

Vous devez tenir les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les loyers et nous permettre de les examiner et d'en obtenir des copies.

5. Copropriété divise (s'applique SEULEMENT lorsque l'hypothèque constitue une charge sur une fraction de la propriété qui est une unité résidentielle détenue en copropriété divise)

5.1 Déclaration

Vous déclarez que la propriété hypothéquée décrite à la section 1 de l'annexe I est une des parties privatives d'une propriété immobilière détenue en copropriété divise, conformément aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.

5.2 Obligations

Vous convenez de vous conformer à toutes les exigences de la loi concernant la copropriété divise, la déclaration de copropriété inscrite à l'encontre de la propriété, telle qu'amendée de temps à autre (la « **déclaration de copropriété** ») et aux règlements de gestion, règlements, résolutions de propriétaires et conditions applicables à la propriété hypothéquée.

5.3 Paiement des sommes et des dépenses communes

Vous paierez toutes les contributions aux charges qui découlent de la copropriété et de l'opération du bâtiment et toute contribution au fonds de prévoyance. Si nous

vous le demandons, vous devez nous fournir une preuve que vous avez payé tous ces montants.

Si vous ne payez pas les montants que vous êtes tenu de payer, nous pouvons le faire à votre place. Si nous le faisons, vous devez nous rembourser immédiatement pour ces paiements. Si vous ne le faites pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces montants au montant du prêt, ou faire les deux.

Tel que prévu à l'article 2, vous hypothéquez en notre faveur tous vos droits sur tout fonds tenu pour régler les coûts et les dépenses communes, y compris tout fonds de prévoyance. Vous convenez aussi de signer tout document que nous vous demandons de signer pour nous céder vos droits sur ces fonds.

5.4 Avis et mises en demeure

Vous nous enverrez par courrier recommandé prépayé ou nous remettrez des copies de toutes les communications en ce qui concerne votre unité ou les parties communes en provenance du syndicat de copropriétaires, y compris :

- les avis;
- les évaluations;
- les réclamations, mises en demeure ou demandes de paiement;
- les nouvelles règles ou nouveaux règlements;
- les requêtes ou demandes pour que nous consentions à toute question; et
- toute autre communication en ce qui concerne votre unité ou aux parties communes en provenance du syndicat de copropriétaires.

Vous devez vous assurer que nous recevons ces communications au moins cinq (5) jours avant l'échéance de toute réclamation ou mise en demeure ou, dans le cas des autres communications, dans les cinq (5) jours de la date à laquelle vous les recevez.

5.5 Droits de vote

Tel que prévu à l'article 2, vous hypothéquez en notre faveur tous les droits de vote qui vous reviennent en vertu des modalités de la déclaration de copropriété. Vous convenez également de signer tout document que nous exigerons pour nous céder vos droits de vote.

Vous convenez également d'informer le syndicat que vous avez hypothéqué ces droits de vote en notre faveur.

Jusqu'au moment où un défaut en vertu du présent Acte soit survenu, vous avez le droit d'exercer tous vos droits de vote mais seulement dans la mesure où aucun vote ne sera exercé ou consenti, une renonciation ou une ratification donnée ou une action prise qui sera préjudiciable à nos intérêts ou qui aura l'effet de réduire la valeur de la propriété ou de la copropriété divise ou imposer toute restriction sur la transférabilité de tout droit de vote. Immédiatement lors de la survenance de tout défaut en vertu du présent Acte, tous vos droits de vote et de donner des consentements, renonciations et ratifications cesseront et nous seuls serons autorisés à exercer tous ces droits de vote et donner tous les consentements, renonciations et ratifications.

Hypothèque immobilière Particuliers

5.6 Accélération de l'échéance du remboursement du montant de l'endettement

À notre gré, le montant du prêt deviendra remboursable immédiatement si :

- vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu de la déclaration de copropriété ou de tout règlement de gestion;
- la déclaration de copropriété est résiliée;
- un vote des copropriétaires autorise la vente de la propriété ou d'une partie de ses parties communes;
- le syndicat de copropriétaires omet de respecter les exigences de la déclaration de copropriété, des règlements ou des règles;
- le syndicat de copropriétaires omet, à notre avis, de gérer les biens et l'actif de la copropriété divise de façon diligente ou de maintenir les actifs en bon état de réparation; ou
- le syndicat de copropriétaires omet d'assurer toutes les unités et tous les parties communes de la copropriété divise, comme l'exige l'article 5.7 du présent Acte et conformément à la loi, et à toutes autres exigences supplémentaires que nous pouvons avoir, ou omet de faire tout ce qui est nécessaire pour recouvrer le produit de l'assurance.

5.7 Assurance

Le syndicat de copropriétaires doit avoir une assurance appropriée. De plus, vous devez assurer toutes les améliorations qui ont été faites à votre propriété contre la perte ou le dommage par incendie, ainsi que contre les risques supplémentaires, que nous pouvons exiger. La compagnie d'assurance doit être approuvée par nous.

Tel que prévu à l'article 2, vous hypothéquez en notre faveur tous les droits que vous pouvez avoir dans la ou les polices d'assurance et tous les paiements en vertu de la ou les polices d'assurance. Si nous vous demandons une copie de celles-ci, vous devez nous donner des copies certifiées de chaque police d'assurance.

Si vous ou le syndicat de copropriétaires n'assurez pas les bâtiments et les améliorations ou ne nous fournissez pas la preuve du renouvellement au moins quinze (15) jours avant la résiliation de toute assurance, nous pouvons souscrire une assurance pour les bâtiments et les améliorations. Toutefois, nous ne sommes pas obligés de le faire.

En cas de perte ou de dommage, vous devrez immédiatement, à vos frais, faire tout ce qui est nécessaire pour nous permettre d'obtenir le produit de l'assurance. Nous pouvons utiliser tout ou partie du produit de l'assurance pour faire l'une ou plusieurs des démarches suivantes, comme la loi le permet, soit :

- réparer les dommages;
- vous le remettre; ou
- réduire toute partie du montant du prêt, qu'il soit exigible ou non, y compris le paiement des frais de paiement anticipé.

Rien ne nous empêche d'exercer les droits de vote liés à la propriété hypothéquée en ce qui concerne la reconstruction de la propriété.

L'obligation d'assurer peut être exécutée par le syndicat de copropriétaires et le produit de l'assurance peut être payable, conformément à la déclaration de copropriété et aux règlements du syndicat de copropriétaires.

Vous promettez qu'en cas de perte ou dommage, vous respecterez pleinement les conditions de toutes les polices d'assurance et les dispositions d'assurance qui se trouvent dans la déclaration de copropriété et dans les règlements et qu'à titre de membre du syndicat de copropriétaires, vous insisterez pour que le syndicat de copropriétaires respecte ces conditions.

6. Dispositions supplémentaires concernant l'hypothèque sur les loyers

Nous pouvons recouvrer les loyers conformément à la loi. Nous pouvons le faire directement ou indirectement par le biais d'un représentant. Vous convenez de coopérer avec nous ou notre représentant pour le recouvrement des loyers.

Nous ne sommes pas obligés de recouvrer les loyers ou le revenu de votre propriété. Nous n'avons également aucune obligation de nous conformer à aucun bail ou entente relativement à votre propriété.

De plus, nous pouvons exercer les droits afférents aux loyers, notamment sans obtenir votre accord ou en vous donnant un avis à cet effet et sans avoir à démontrer que vous avez été négligent ou avez refusé d'exercer ces droits.

Nous vous autorisons à recouvrer les loyers et autres créances découlant des baux de la propriété. Vous devez recouvrer les loyers et autres créances d'une manière diligente et efficace et vous suivrez toutes nos instructions en le faisant. Vous devez aussi nous aviser immédiatement de tout problème dans le recouvrement des loyers et autres créances. Nous pouvons retirer la présente autorisation en tout temps conformément à la loi applicable.

Nous pouvons de plus, accorder des délais, prendre ou abandonner des sûretés, accorder des quittances et radiations et traiter de toute matière relative aux loyers, à notre discrétion, sans votre intervention ou consentement. Nous ne sommes aucunement responsables des dommages ou préjudices matériels qui pourraient résulter de notre faute, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde, ou de celle de nos employés ou mandataires dans la perception et le recouvrement des loyers ou du défaut de percevoir les loyers. Nous n'avons aucune obligation de vous aviser de toute irrégularité dans le paiement des loyers par les locataires. Si malgré le retrait d'autorisation mentionné ci-haut, des sommes payables en vertu des loyers vous étaient versées, sans limiter nos recours à l'encontre des locataires, vous recevrez ces loyers à titre de mandataire ou de dépositaire et vous devrez nous les remettre.

Vous nous aviserez immédiatement de tous les loyers présents ou à venir, qui sont ou deviennent ci-après garantis par une hypothèque ou cautionnés par un tiers et vous nous livrerez les baux ou autres documents constituant cet état de fait ou l'attestant.

Vous nous livrerez sur demande, une copie de tous les baux affectant la propriété de temps à autre et toute autre information ayant trait aux loyers.

7. Défaut

Vous serez en défaut en vertu du présent Acte et nous pourrions exiger que vous remboursiez la totalité du montant du prêt immédiatement si :

- vous ne faites pas un paiement requis en vertu du présent Acte;
- vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent Acte ou en vertu de toute autre convention avec nous ou en vertu de la loi;
- nous découvrons qu'un énoncé, certification, déclaration ou représentation que vous nous avez fait ou une entente que vous avez faite avec nous dans le présent Acte, ou lorsque vous avez appliqué pour ce prêt hypothécaire, est faux;
- nous recevons un avis d'une créance, affectation, charge, hypothèque ou autre sûreté publiée aux titres de votre propriété;

Hypothèque immobilière
Particuliers

- la propriété hypothéquée ou une partie de celle-ci est sujette à toute mesure d'exécution (incluant un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et un retrait d'autorisation de percevoir les créances);
- tout bâtiment en construction sur votre propriété, ou tout ajout, modification ou amélioration fait à votre propriété, demeure non complété sans travaux qui y sont exécutés pendant une période de dix (10) jours consécutifs;
- vous vendez ou transférer la propriété hypothéquée en tout ou en partie sans notre consentement écrit;
- vous devenez assujetti à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou toute autre loi relative à la faillite ou à l'insolvabilité;
- un changement important négatif dans votre situation financière survient, qui selon notre opinion, à pour effet une détérioration majeure de votre position financière et qui n'a pas été remédié dans les quinze (15) jours d'un avis écrit de notre part;
- votre propriété est abandonnée;
- vous êtes en défaut de paiement d'un prêt quelconque et le créancier demande le remboursement immédiat du prêt;
- une entreprises de services publics obtient une décision judiciaire à votre encontre ou présente une requête pour obtenir les loyers pour non-paiement de vos obligations à l'entreprise de services publics;
- toute caution nous avise de son intention de résilier son cautionnement.

Chacun de ces événements sera considéré comme un cas de défaut, ce qui signifie que si un des événements mentionnés ci-haut survient, vous ne remplissez pas vos obligations en vertu du présent Acte.

Nous avons le droit de renoncer à un défaut spécifique de votre part. Toutefois, si nous le faisons, nous ne renonçons pas à tout autre défaut ou à tout défaut qui pourrait survenir dans le futur.

8. Nos droits avant et en cas de défaut

8.1 Nous n'avons pas l'obligation de vous faire des avances en vertu du présent Acte

Nous pouvons, pour quelque raison que ce soit, décider de ne pas vous faire d'avance pour tout ou partie du montant du capital, même si :

- vous avez signé le présent Acte;
- le présent Acte a été publié; ou
- nous vous avons déjà donné une partie du montant du capital.

Dans ce cas-là, vous nous verserez, lorsque nous vous le demanderons, tous nos frais et dépenses en ce qui concerne les recherches sur votre titre de propriété et pour la préparation et la publication du présent Acte. Ces frais incluront des frais juridiques et déboursés. Vous nous paierez ces frais immédiatement. Si vous ne les payez pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou les ajouter au montant de l'endettement, ou faire les deux.

8.2 Libération de l'hypothèque sur votre propriété

Nous pouvons libérer notre intérêt sur tout ou partie de votre propriété, que nous recevions ou non toute valeur. Nous serons redevables envers vous seulement pour les sommes que nous avons effectivement reçues.

Si nous libérons notre intérêt sur une partie seulement de votre propriété, le reste de votre propriété continuera à garantir le montant de l'endettement et autres obligations garanties en vertu des présentes. Vos obligations et les obligations de toute caution en vertu du présent Acte demeureront inchangées.

Si votre propriété est subdivisée, chaque partie de votre propriété garantira le paiement du montant de l'endettement ainsi que le paiement et l'exécution des autres obligations garanties par les présentes.

8.3 Exécution de nos droits

Si vous êtes en défaut en vertu des présentes ou si vous ne faites pas un ou plusieurs versements lorsque requis ou si vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos autres obligations aux termes du présent Acte, nous pouvons faire valoir nos droits en prenant certaines mesures. Nous avons le droit de prendre une ou plusieurs de ces mesures en même temps et dans l'ordre que nous choisirons. Ces actions comprennent tous les droits et recours qui nous sont disponibles en vertu de la loi et en vertu des présentes, incluant les droits et recours hypothécaires qui nous sont disponibles en vertu du *Code Civil du Québec*.

De plus, vous perdrez le bénéfice du terme et nous pouvons mettre fin à toute obligation de vous accorder du crédit ou des avances et nous pouvons également déclarer dues et exigibles, toutes les obligations qui ne sont pas encore dues, incluant le montant de l'endettement, tout l'intérêt et les coûts y afférents.

Quelque soit le droit et le recours que nous choisirons d'exercer, les mesures suivantes s'appliqueront :

- Aux fins de protéger ou de réaliser la valeur de la propriété hypothéquée, nous pouvons, à vos frais et sans obligation de notre part :
 1. nous départir de la propriété hypothéquée susceptible de se déprécier rapidement ou de se détériorer;
 2. continuer d'exploiter l'entreprise;
 3. utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de nos droits;
 4. exécuter l'une quelconque des obligations en vertu des présentes;
 5. exercer tout droit se rapportant à la propriété hypothéquée;
 6. utiliser les locaux où se trouve la propriété.
- Nous n'avons pas d'obligation de vous rendre compte à l'exception des pratiques commerciales et dans les périodes que nous suivons généralement, et nous n'avons pas d'obligation de préparer un inventaire, souscrire de l'assurance ou fournir toute autre sûreté;
- Nous pouvons, directement ou indirectement, acquérir pour nous-même la propriété hypothéquée.
- En exerçant nos droits, nous pouvons renoncer tout droit dont vous bénéficiez, même sans contrepartie ou compensation.
- En cas de désistement de notre part de nos recours hypothécaires ou autres droits à l'égard de la propriété hypothéquée qui nous est délaissée, nous pouvons, à notre discrétion, vous remettre la propriété hypothéquée ou ce qui en reste, sans garantie ni représentation, expresse ou tacite, mais sans préjudice à nos autres droits et recours.
- Si nous décidons, à notre seule discrétion, d'exercer le recours de prise en paiement et si vous avez le droit d'exiger que nous procédions plutôt à la vente de la propriété hypothéquée sur laquelle nous exerçons notre recours,

Hypothèque immobilière
Particuliers

vous reconnaissez que nous ne serons pas tenu d'abandonner le recours de prise en paiement, à moins que, avant l'expiration du délai imparti pour délaisser, nous avons i) reçu une sûreté que nous jugeons être satisfaisante à l'effet que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que notre créance soit payée intégralement, ii) été remboursés pour les dépenses encourues et iii) reçu une avance des sommes nécessaires pour la vente de la propriété hypothéquée.

- La vente de la propriété hypothéquée pourra se faire sans garantie légale de notre part ou, à notre gré, avec exclusion totale ou partielle de garantie.

Vous reconnaissez que vos intérêts sont mieux protégés si nous agissons conformément avec nos pratiques financières habituelles, selon les circonstances.

Nous pouvons remédier à tout défaut en vertu du présent Acte et prendre les autres mesures ou procédures à votre encontre qui sont permises par les lois du Québec et du Canada.

Si nous prenons possession de la propriété hypothéquée pour faire exécuter nos droits, vous ne gênez pas notre possession et convenez de nous délaisser volontairement la propriété hypothéquée. Vous convenez de signer tout document et acte de cession raisonnablement nécessaire pour nous délaisser la propriété hypothéquée. Vous ne gênez pas la possession de votre propriété que ce soit par nous ou par toute autre personne que nous pourrions mandater, ni avec la possession de votre propriété par toute personne à qui nous aurons loué ou vendu votre propriété. Vous ne ferez pas de revendication contre toute personne à qui nous aurons loué ou vendu votre propriété.

Vous devez payer tous nos frais liés à l'exécution de nos droits. Vous devez les payer immédiatement dès que nous vous le demandons. Ces frais peuvent inclure des frais juridiques et déboursés. Vous devez aussi payer tous les autres coûts que nous aurons eu à assumer pour protéger nos intérêts et pour faire valoir nos droits en vertu du présent Acte, ainsi qu'une allocation raisonnable pour le temps et les services de nos employés et des employés de la Banque CIBC, le cas échéant.

8.4 Retard dans l'exécution de nos droits

Si nous tardons à faire exécuter nos droits, le retard ne constituera pas une renonciation de ces droits ni ne saurait avoir d'incidence sur tous nos autres droits en vertu du présent Acte. Si nous vous donnons ou donnons à une autre personne une prolongation de délai, cette prolongation ne saurait avoir d'incidence sur nos droits en vertu du présent Acte. Si nous faisons quoi que ce soit de ce qui précède, nous pouvons toujours :

- exiger que vous fassiez tous les paiements à temps et de respecter vos obligations en vertu du présent Acte;
- exiger le paiement du montant de l'endettement si vous êtes en défaut; et
- exiger de toute autre personne qui a des obligations en vertu du présent Acte, y compris une caution, de respecter lesdites obligations.

8.5 Cas de non-exécution de nos droits en cas de défaut particulier

Dans certains cas, nous pouvons ne pas faire valoir nos droits pour un défaut particulier de votre part. En ne faisant pas valoir nos droits, nous ne renonçons pas cependant à tout autre défaut existant de votre part, ou tout autre défaut de votre part dans le futur.

8.6 Ordonnances de la cour et jugements

Si nous obtenons une ordonnance de la cour ou un jugement à votre encontre pour faire exécuter nos droits, le jugement, à moins qu'il éteigne la dette que vous nous devez, ne nous empêchera pas d'invoquer tout autre recours ou droit pour faire exécuter vos obligations en vertu du présent Acte, y compris notre droit de recevoir de l'intérêt, comme l'exige le présent Acte.

8.7 Doctrine de la consolidation

La doctrine de la consolidation s'appliquera à ce prêt hypothécaire et à toute autre hypothèque que vous nous avez consentie ou que vous nous consentirez. Ceci signifie que si vous êtes en défaut aux termes de toute hypothèque que vous nous avez consentie, alors nous pouvons, comme condition de remboursement de toute dette garantie par ces hypothèques, exiger que vous remboursiez toute dette garantie par ces hypothèques.

8.8 Frais d'administration et de service

En plus des frais d'administration et de service établis aux autres articles du présent Acte, vous acceptez aussi de nous payer, à leur échéance, nos frais d'administration et de service à l'égard de :

- la publication, le renouvellement, l'annulation, et du travail relié à la radiation et la libération des hypothèques consenties en vertu du présent Acte;
- le traitement, l'inspection, la clôture, la vérification documentaire et les autres frais concernant le renouvellement des titres, l'avis d'adresse, la subrogation, l'évaluation, l'arpentage ou l'obtention de copies publiées des sommaires du présent Acte;
- la préparation de tout relevé de prise en charge/assumption, la modification ou toute autre entente ou relevé à des fins d'information;
- le défaut d'avoir des fonds suffisants dans votre compte pour faire un paiement, la fermeture du compte d'où vous nous autorisez à prélever vos paiements ou l'annulation de votre autorisation de prélever les paiements de votre compte;
- le remplacement des chèques si un paiement a été refusé pour insuffisance de fonds;
- tout autre motif lié à l'administration de votre prêt hypothécaire.

Nous vous facturerons nos frais en vigueur au moment où nous agirons.

Si vous ne nous payez pas ces frais lorsqu'ils sont exigibles, nous les ajouterons au montant de l'endettement. Nous vous facturerons l'intérêt sur ces frais au taux d'intérêt à compter de la date à laquelle ils sont engagés.

Vous convenez aussi de nous verser, lorsqu'ils sont exigibles, nos frais pour la prestation de tout service de nature administrative ou cléricale exigé par vous, notamment :

- pour vous fournir des copies de documents de votre dossier;
- pour vous fournir des documents en double;
- pour vous fournir un tableau d'amortissement;
- pour récupérer votre dossier, de l'information ou des documents à votre demande, des lieux d'entreposage externes;
- pour vous fournir une ventilation détaillée de vos antécédents de paiement ou du compte de taxes;

- pour une vérification comptable;
- pour les frais de messenger; et
- nos frais en vigueur de temps à autre, pour toute demande spéciale que vous pouvez faire de services semblables de nature administrative ou cléricale.

Vous devez nous payer ces frais immédiatement. Si vous ne nous les payez pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces frais au montant de l'endettement, ou faire les deux.

Nous avons le droit de modifier les frais que nous vous facturons de temps à autre sans vous aviser. Les frais en vigueur, à un moment donné, sont disponibles dans tout centre bancaire de la Banque CIBC au Canada, ou en nous contactant.

8.9 Certaines mesures que nous pouvons prendre

Nous pouvons payer toutes les dépenses que nous engageons pour le recouvrement de tout paiement en vertu du présent Acte que vous n'avez pas fait lorsque exigible et pour faire exécuter vos autres obligations. Si nous le faisons, vous devez nous verser ces montants immédiatement. Sinon, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces montants au montant de l'endettement, ou faire les deux.

Tout paiement que nous faisons en vertu du présent Acte sera ajouté au montant de l'endettement. Nous vous facturerons de l'intérêt sur ces paiements à compter de la date à laquelle nous les payons au taux d'intérêt précisé dans le présent Acte. Nous avons le droit de nous fier à toute déclaration que nous recevons pour faire tout paiement requis afin de protéger notre intérêt dans votre propriété. Ces déclarations seront considérées comme une preuve concluante du montant dû.

Si nous n'avons pas reçu de rapport final d'un avocat et un certificat de titre dans les soixante (60) jours de la dernière avance des fonds en vertu du présent Acte, nous avons le droit d'engager un autre avocat de notre choix pour fournir un rapport final et un certificat de titre. Vous serez responsable du paiement de tous les frais y afférents.

8.10 Recouvrement et investissement des sommes

Les sommes que nous recouvrons pour exercer nos droits en vertu du présent Acte ou de la loi peuvent être conservées par nous-mêmes en vertu des hypothèques consenties aux termes du présent Acte ou être imputées au paiement de la dette, qu'elle soit exigible ou non. Nous avons l'option d'imputer tout montant sans devoir suivre les règles sur l'imputation des paiements.

Les effets ou sommes d'argent qui nous sont remis ou détenus par nous en application du présent Acte peuvent être placés comme nous le jugerons approprié sans que soyons tenus par les règles de droit concernant le placement de la propriété de d'autres personnes.

8.11 Négligence de notre part

Nous ne sommes pas tenus de faire preuve de plus qu'une diligence raisonnable pour exercer nos droits ou dans l'exécution de nos obligations. Nous ne sommes pas responsables des préjudices matériels qui peuvent être causés par nous ou nos employés, si ce n'est en cas de faute intentionnelle ou négligence grossière.

Hypothèque immobilière Particuliers

9. Effets de la vente ou du transfert de votre propriété

Si vous vendez ou transférez la propriété, nous pouvons, à notre gré, exiger le paiement immédiat de la totalité de la dette. Nous pouvons procéder ainsi même si une ou plusieurs conventions n'envisagent pas le paiement immédiat. Si nous ne vous demandons pas de rembourser la totalité de la dette, nos droits en vertu de cette hypothèque ou contre toute personne s'étant portée garante de l'hypothèque n'en demeurent pas moins les mêmes.

10. Prise en charge

La présente hypothèque ne peut être cédée par vous ni prise en charge par toute autre personne.

11. Expropriation

Si la totalité de la propriété est expropriée, le montant de l'endettement deviendra immédiatement payable, de même que la perte des intérêts, y compris tous frais de paiement anticipé, le cas échéant, comme il est décrit ailleurs dans le présent Acte.

Si seulement une partie de votre propriété est expropriée, le montant que vous recevez pour cette expropriation partielle nous sera remis et nous la porterons au crédit du montant de l'endettement. Si nous considérons que le reste de votre propriété ne constitue pas une sûreté suffisante pour le montant de l'endettement, alors le montant de l'endettement ou toute partie du montant de l'endettement comme il est déterminé par nous, deviendra immédiatement exigible de même que la perte d'intérêt.

12. Qui est lié par le présent Acte

Les obligations aux termes du présent Acte incombent de façon solidaire et indivisible à chaque personne l'ayant conclue. Autrement dit, chaque constituant a la responsabilité de respecter toutes les obligations du présent Acte et de rembourser le montant intégral du prêt, même si d'autres personnes ont également signé cet Acte.

De plus, vos représentants légaux et personnels et toute autre personne à qui vous transférez votre propriété doivent respecter vos obligations en vertu du présent Acte.

Nos successeurs et toute personne à qui nous transférons ce prêt hypothécaire bénéficieront des droits mentionnés dans le présent Acte.

Vous êtes responsable pour l'exécution de toutes les obligations aux termes du présent Acte, même si une partie ou la totalité de la propriété n'est plus couverte par le présent Acte.

13. Modifications importantes

Toute entente, qu'elle soit verbale ou écrite, pour faire des modifications importantes aux conditions du présent Acte s'appliqueront non seulement aux parties qui auront accepté ces modifications mais aussi à chaque personne, incluant une caution, qui a signé le présent Acte mais qui n'a pas reçu avis de la modification ou consenti à la modification par écrit. Des exemples de ces modifications importantes comprennent les prolongations de délai pour les versements, modifications au taux d'intérêt et des renouvellements ou prolongations de la durée de l'hypothèque.

Hypothèque immobilière Particuliers

14. État civil

Vous certifiez que votre état civil actuel est correctement décrit à l'annexe I.

Si la propriété est une « résidence familiale » au sens du *Code civil du Québec*, vous convenez que toute déclaration de résidence familiale au sens du *Code civil du Québec* qui peut être inscrite maintenant ou à l'avenir contre la propriété est assujettie et prend rang après les hypothèques créées dans le présent Acte et à nos droits et privilèges en vertu du présent Acte. Nos droits et privilèges en vertu du présent Acte prendront rang prioritaire et pourront être exécutoires contre la propriété comme si aucune déclaration n'avait été inscrite. Vous renoncez à tous vos droits qui découlent de toute déclaration qui est actuellement inscrite ou qui pourrait être inscrite à l'avenir à l'encontre de la propriété.

15. Cas de l'invalidité d'une partie du présent Acte

Si une partie du présent Acte est jugée illégale ou inexécutable, la validité ou la force exécutoire de toutes les autres parties du présent Acte ne sera pas affectée.

16. Référence à des lois

Toute référence à une loi dans le présent Acte inclut les amendements et les remplacements à cette loi, en vigueur de temps à autre.

17. Collecte, utilisation et divulgation de vos renseignements personnels

Durant le cours de notre relation d'affaires, nous pourrions recueillir des renseignements d'ordre financier ou autre renseignement pertinent vous concernant. Cette information comprend :

- des renseignements sur votre prêt hypothécaire;
- des renseignements concernant les transactions que vous effectuez en utilisant nos produits et services;
- des renseignements permettant de vous identifier ou de vous rendre admissible pour certains produits et services; et
- des renseignements dont nous avons besoin pour des fins réglementaires.

Nous pouvons recueillir ces renseignements auprès d'un certain nombre de sources différentes, incluant votre demande pour ce prêt hypothécaire, les références que vous nous avez fournies, les agences d'évaluation du crédit, d'autres institutions financières, des fournisseurs de services, nos dossiers internes et de personnes autorisées à agir en votre nom.

Nous pouvons utiliser vos renseignements personnels pour ouvrir votre prêt hypothécaire, le traiter, en assurer le service, l'assurer, le mettre à jour et recouvrer vos dettes, et nous pouvons transmettre vos renseignements personnels, y compris les renseignements concernant ces dettes, aux agences d'évaluation du crédit. Nous utiliserons et divulguerons également vos renseignements personnels conformément aux politiques en matière de protection des renseignements personnels de la Banque CIBC, lesquelles sont décrites dans la brochure de la Banque CIBC « Protection des renseignements personnels ». Cette politique de confidentialité peut être modifiée, remplacée ou complétée de temps à autre. Vous pouvez vous informer sur notre politique de confidentialité actuelle en communiquant avec un centre bancaire de la Banque CIBC.

Vous convenez également que nous pouvons assurer cette hypothèque auprès de la SCHL ou de tout autre assureur hypothécaire que nous approuvons de temps à autre. Nous pouvons divulguer vos renseignements personnels au propriétaire bénéficiaire, à son mandataire, à toute personne ou entité à laquelle le propriétaire bénéficiaire cède le présent Acte ou ces dettes, et à tout assureur hypothécaire. Si l'hypothèque est assurée, l'assureur peut obtenir un rapport de crédit et d'autres renseignements vous concernant auprès d'agences d'évaluation du crédit, d'agences de renseignements et/ou de nous. Nous

pourrons aussi divulguer vos renseignements personnels à tout fournisseur de services. Un fournisseur de services, constitue toute personne ou entité qui :

- est impliquée dans le traitement, la mise à jour, le recouvrement ou les opérations du prêt hypothécaire; ou
- vous fournit des services ou des avantages aux termes du prêt hypothécaire, y compris les programmes de fidélisation.

Vos renseignements personnels comprennent tous les renseignements que vous avez fournis ou que nous avons obtenus relativement à votre demande de prêt, de même que la documentation et les renseignements courants, sur vous et vos dettes, nécessaires pour nous permettre et permettre au propriétaire bénéficiaire, à son mandataire, à tout cessionnaire, à l'assureur hypothécaire, à notre mandataire et à notre fournisseur de services d'assurer la gestion du présent Acte ou du prêt et d'exercer leurs droits en vertu de ceux-ci.

18. Quittance

Après que vous aurez remboursé la dette garantie par le présent Acte et que vous aurez respecté toutes vos obligations en vertu de cet Acte et des documents faisant état de l'endettement, vous pourrez nous demander, par écrit, de vous envoyer une quittance ou une cession de ce prêt hypothécaire.

Vous paierez nos frais d'administration et de traitement habituels pour la préparation, l'examen et la signature de la quittance ou de la cession ainsi que tous les frais juridiques et autres dépenses, que la quittance ou la cession soit préparée par votre avocat, par le nôtre ou par nous. Il vous incombe de voir à l'inscription de la quittance ou de la cession pour votre bien immobilier et de régler les frais d'inscription applicables.

Si l'inscription électronique de votre prêt hypothécaire est possible, nous pourrons enregistrer la quittance pour vous, si nous en décidons ainsi, et vous accepterez d'en payer les frais. Une fois l'inscription effectuée, nous vous ferons parvenir, à vous et à votre avocat, une confirmation de l'inscription de la quittance.

19. Avis

Tous les avis que nous vous envoyons seront jugés valides s'ils sont envoyés par courrier ordinaire à votre adresse indiquée à l'annexe I.

Tout avis, réclamation ou mise en demeure vous concernant peut aussi être adressé à la dernière adresse que nous avons au dossier pour vous. Si nous ne pouvons vous localiser, nous pouvons signifier tout avis au Bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire où est située la propriété.

20. Novation

Le présent Acte ne constitue pas une novation et les hypothèques consenties dans le présent Acte s'ajoutent à tout autre cautionnement, hypothèque ou sûreté que nous pouvons avoir.

21. Le délai est de rigueur

Vous serez considéré « en demeure » par le seul écoulement du temps en ce qui concerne l'exécution de vos obligations aux termes des présentes par le seul écoulement du temps ou par l'expiration de la durée ou par toute autre méthode permise par la loi, sans aucune obligation de notre part de vous délivrer tout avis ou un avis préalable.

22. Délégation

Nous pouvons déléguer à une autre personne l'exercice de nos droits ou l'exécution de nos obligations aux termes des présentes. Dans ces situations, nous pouvons fournir à cette personne tout renseignement vous concernant ou concernant la propriété hypothéquée. Vous convenez de nous nommer votre mandataire irrévocable avec un pouvoir de substitution pour les fins de tout recours, signature de tout écrit, procuration ou document que nous jugeons nécessaire pour l'exercice de nos droits.

23. Intervention

23.1 Consentement du conjoint

_____, époux (épouse) du
constituant, confirme que son état civil et celui du constituant sont correctement
décrits l'annexe I et, ayant lu le présent Acte, accepte les modalités du présent Acte
et confirme ce qui suit :

- la propriété décrite à l'annexe I n'est pas utilisée comme « résidence familiale » au sens de l'article 404 et suivants du Code civil du Québec; ou
- si la propriété est utilisée comme « résidence familiale » au sens de l'article 404 et suivants du Code civil du Québec, aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre elle; ou
- si la propriété constitue une « résidence familiale » au sens de l'article 404 et suivants du Code civil du Québec et qu'une déclaration de résidence familiale a été inscrite contre elle, les hypothèques, droits, privilèges et recours du prêteur aux termes du présent Acte auront priorité et seront exécutoires contre la propriété comme si aucune telle déclaration n'avait été inscrite, et l'intervenant(e) renonce par les présentes à tous les droits pouvant résulter de toute telle déclaration présente ou future qui serait inscrite contre la propriété.

24. Déclaration additionnelle

Le constituant et toutes les autres parties intervenant au présent Acte déclarent avoir lu le présent Acte et avoir reçu des explications suffisantes de la nature et de l'étendue de leurs obligations respectives en vertu du présent Acte. Le présent Acte correspond à la forme habituellement proposée à nos clients.

Le constituant assume expressément tous les risques de *force majeure*, de sorte qu'il sera tenu de remplir chacune de ses obligations en temps opportun conformément aux présentes, nonobstant l'existence ou l'occurrence de tout événement ou circonstance constituant une *force majeure* au sens du deuxième paragraphe de l'article 1470 du *Code civil du Québec*.

25. Loi applicable

Le présent Acte et les modalités de celui-ci sont régis et interprétés en vertu des lois de la province de Québec.

ANNEXE 1

SECTION I : Ententes conclues avec le Prêteur

SECTION II : Description de la propriété

Adresse de la propriété

SECTION III : Charges existantes, le cas échéant, autres que celles en faveur ou au bénéfice du prêteur

SECTION IV : État matrimonial du constituant

SECTION V : Adresse du prêteur pour la remise des paiements et l'expédition des avis :

Adresse du constituant pour l'expédition des avis :

DONT ACTE :

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent Acte en présence du notaire soussigné,

à _____, province de Québec, à la date ci-dessus mentionnée,
et l'ont consigné au greffe du notaire soussigné sous le numéro _____
de l'original de ses minutes.

CONSTITUANT

INTERVENANT(E)

(Nom et adresse complète)

(Nom et adresse complète)

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE

(Nom et adresse complète)

M^e _____, notaire