

CONTRAT DE PRÊT ET D'HYPOTHÈQUE TANT MOBILIÈRE QU'IMMOBILIÈRE

L'AN DEUX MILLE ●, le ●

DEVANT Me ●, notaire exerçant à ●, dans la province de Québec.

COMPARAISSENT :

COMMANDITE SOCIÉTÉ FINANCIÈRE FIRST NATIONAL, compagnie dûment constituée en vertu des lois de la province d'Ontario, ayant son siège social au 100 Avenue University, Suite 700, North Tower, Ville de Toronto, Province d'Ontario, M5J 1V6, agissant et ici représentée aux fins des présentes par ●, son (sa) ●, dûment autorisé(e) aux fins des présentes tel qu'il(elle) le déclare et représente;

(ci-après appelée le « **Prêteur** » ou le « **Créancier** »)

L'Avis d'adresse du Prêteur est déjà dûment publié au Registre foncier sous le numéro 6285599 et son Avis d'adresse en ce qui concerne le Registre des droits personnels et réels mobiliers est également déjà publié sous le numéro 033810, lesquels Avis d'adresse concernent l'ensemble des droits visés par le présent contrat de prêt et d'hypothèque.

ET :

●, personne morale dûment constituée en vertu de la Loi sur ●, agissant et ici représentée aux fins des présentes par ●, son(sa) ●, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes d'une résolution de son conseil d'administration adoptée en date du ● et dont copie de ladite résolution demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant avec et en présence du notaire soussigné.

(ci-après appelée « **l'Emprunteur** » ou le « **Débiteur** »)

LES PARTIES CONVIENNENT ET DÉCLARENT CE QUI SUIT :

1. LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

1.1 Montant prêté

Le Prêteur consent à l'Emprunteur, et l'Emprunteur accepte, un prêt dont le montant en capital est de ● **dollars (● \$)** en monnaie légale du Canada.

1.2 Intérêt

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

1.3 Intérêt sur les montants acquittés par le Prêteur

Sauf disposition contraire, les montants acquittés par le Prêteur à des tiers et qui sont remboursables par l'Emprunteur aux termes de ce contrat porteront intérêt au taux et de la manière prévus au paragraphe 1.2 des présentes à compter de la date de tel paiement par le Prêteur.

1.4 Intérêt sur l'intérêt

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

1.5 Avances et terme du prêt

1.5.1 Nombre d'avances

Le montant en capital prêté pourra être décaissé à l'Emprunteur au moyen d'une seule ou de plusieurs avances à condition que celui-ci ait publié tous les droits prévus à ce contrat au Registre foncier et au Registre des droits personnels et réels mobiliers, qu'il ait conféré au Prêteur une hypothèque de premier rang et qu'il ait rempli toutes les autres conditions prévues à ce contrat.

1.5.2 Déduction de l'intérêt

Le Prêteur est dûment autorisé à déduire de l'une ou l'autre des avances l'intérêt couru.

1.5.3 Défaut

En cas de défaut de la part de l'Emprunteur aux termes de ce contrat, le Prêteur peut, sous réserve par ailleurs de tous ses autres droits et recours, retarder le décaissement de toutes nouvelles avances ou cesser définitivement de décaisser le prêt.

1.5.4 Début du terme

Le terme du prêt débute le **● DEUX MILLE ● (●)**, laquelle date est appelée dans ce contrat la « **date d'ajustement de l'intérêt** ».

1.5.5 Fin du terme

Le prêt vient à échéance le **● DEUX MILLE ● (●)**, soit **● (●)** mois après la date d'ajustement de l'intérêt.

1.5.6 Bénéfice du terme

Les parties reconnaissent que le terme prévu au présent contrat de prêt est stipulé tant en faveur du Prêteur que de l'Emprunteur.

1.5.7 Calcul de l'intérêt avant la date d'ajustement de l'intérêt

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

Par ailleurs, le Prêteur pourra soit déduire d'une avance l'intérêt calculé sur l'avance précédente ou recouvrer l'intérêt mensuellement.

1.5.8 Calcul de l'intérêt après la date d'ajustement de l'intérêt

L'intérêt sur les avances faites par le Prêteur après la date d'ajustement de l'intérêt sera calculé à compter de la date de chaque avance, au taux et de la manière prévus au paragraphe 1.2 des présentes.

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

L'Emprunteur n'a pas de droit de céder ou d'hypothéquer en faveur d'une tierce partie son droit de recevoir une avance de la part du Prêteur sauf si celui-ci y a donné son consentement préalable écrit.

1.6 Remboursement

1.6.1 Versements mensuels

L'Emprunteur s'engage à rembourser le capital du prêt et l'intérêt sur le prêt à raison de versements mensuels, égaux et consécutifs de **● dollars (●\$)** chacun, comprenant le capital et l'intérêt au taux prévu à 1.2 des présentes, le premier jour de chaque mois, à compter du premier jour du mois **● DEUX MILLE ● (●)**, jusqu'au

PREMIER ● DEUX MILLE ● (●), soit la date de la fin du terme de ce prêt.

1.6.2 Imputation des versements mensuels et des montants reçus

Les montants reçus par le Prêteur seront imputés comme suit :

Lorsqu'il n'y a pas de défaut :

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

En cas de défaut :

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

1.6.3 Solde final

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

1.6.4 Lieu de paiement et remise de documents

L'Emprunteur s'engage à effectuer le paiement de tout montant payable au Prêteur aux termes de ce contrat à l'adresse ci-après mentionnée :

First National Financial GP Corporation
100 Avenue University
Suite 700, North Tower
Toronto, Ontario
M5J 1V6

ou à tout autre endroit désigné par le Prêteur et tous les documents devant être remis par l'Emprunteur au Prêteur aux termes de ce contrat devront lui être remis et/ou transmis à la même adresse que celle ci-haut mentionnée.

1.6.5 Paiement divisé

Dans le cas où il y a plus d'un Emprunteur aux termes de ce contrat de prêt et si le Prêteur reçoit séparément et sans réserve la part d'un Emprunteur, il ne perd aucunement son recours solidaire contre celui-ci.

Toute stipulation par un Emprunteur à l'effet qu'un paiement effectué par lui correspond uniquement à sa part du montant dû est réputée non écrite et sans effet.

1.7 Paiement à l'avance

1.7.1 Interdiction générale

L'Emprunteur ne pourra effectuer aucun paiement aux termes de ce contrat de prêt avant que tel paiement ne soit devenu exigible à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Prêteur.

1.8 Paiement des taxes

1.8.1 Principe général

Toute taxe foncière imposable sur l'Immeuble est à la charge de l'Emprunteur.

1.8.2 Compte de taxes

Sur demande du Prêteur, l'Emprunteur s'engage à payer au Prêteur un montant qui, suivant le Prêteur, sera suffisant aux fins de permettre au Prêteur d'acquitter, au nom de l'Emprunteur, toutes les taxes foncières dues sur l'Immeuble y incluant, notamment mais sans limitation, les taxes municipales et scolaires, les taxes générales ou spéciales, les taxes locales ou autres concernant l'Immeuble qui sont ou pourront être, de temps à autre, perçues ou imposées par toute autorité compétente et ce, à la date où le premier versement dû sur lesdites taxes deviendra dû et exigible, le tout suivant un estimé du montant desdites taxes payables sur une base annuelle et sujet à un ajustement en fonction du montant réel et définitif desdites taxes. Les montants ainsi perçus par le Prêteur seront placés et/ou déposés dans un compte de taxes administré par le Prêteur (ci-après « le Compte de taxes »). À son choix, celui-ci pourra par ailleurs retenir un montant suffisant à même le décaissement de l'un ou l'autre des avances effectuées en vertu du présent contrat de manière à ce qu'en tout temps le Compte de taxes soit au crédit d'un montant

suffisant afin d'acquitter toutes les taxes concernant l'Immeuble.

1.8.3 Paiement des taxes

Le Prêteur paiera les taxes foncières relatives à l'Immeuble à même le Compte de taxes.

1.8.4 Intérêt crédité

Lorsque le Prêteur administre au nom de l'Emprunteur le Compte de taxes, il est convenu que :

- (a) les montants déposés au Compte de taxes porteront intérêt au taux courant annoncé par la Banque Royale du Canada pour les comptes d'épargne comportant le privilège de tirer des chèques et ce, sur le plus petit solde créditeur déteu sur une base mensuelle au Compte de taxes et lesdits intérêts seront crédités mensuellement à ce Compte de taxes ; et
- (b) un intérêt au taux préférentiel en vigueur auprès de la Banque Royale du Canada plus 2% sera calculé sur tout montant débiteur au Compte de taxes après paiement des taxes par le Prêteur et ce, jusqu'à ce que tout tel solde débiteur ait été entièrement remboursé.

Le « Taux Préférentiel de la Banque Royale du Canada » s'entend du taux d'intérêt annuel annoncé par la Banque Royale du Canada de temps à autre à titre de taux de référence en vigueur pour déterminer les taux d'intérêt applicables aux prêts en dollars canadiens consentis au Canada.

1.8.5 Solde de taxes impayé

À la fin de chaque période de douze (12) mois, l'Emprunteur s'engage à rembourser au Prêteur toute taxe foncière payée par le Prêteur lorsque le montant versé par l'Emprunteur au Compte de taxes s'est avéré insuffisant.

1.8.6 Excédent

À la fin de chaque période de douze (12) mois, le Prêteur pourra rembourser à l'Emprunteur tout montant excédentaire versé par l'Emprunteur au Compte de taxes.

1.8.7 Imputation des montants versés au Compte de taxes

En cas de défaut de l'Emprunteur d'effectuer les versements mensuels prévus au paragraphe 1.6.1, le Prêteur se réserve le droit d'imputer le montant accumulé au Compte de taxes au remboursement du prêt.

1.8.8 Intérêt sur les avances du Prêteur au Compte de taxes

Lorsque le montant versé par l'Emprunteur au Compte de taxes s'avère insuffisant, tout paiement de taxes foncières effectué par le Prêteur au nom de l'Emprunteur portera intérêt au taux et de la manière prévus au paragraphe 1.2 des présentes.

1.8.9 Taxes payées directement par l'Emprunteur

Le Prêteur pourra, aux conditions fixées par lui, permettre à l'Emprunteur de payer directement les taxes foncières imposables sur l'Immeuble.

1.9 Signataires et cautions

1.9.1 Solidarité

Dans le cas où il y a plus d'un Emprunteur qui signe ce contrat, chacun des Emprunteurs est solidairement responsable envers le Prêteur des obligations qui y sont stipulées.

1.9.2 Caution

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

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

1.9.3 Indivisibilité

Les obligations de l'Emprunteur et de la(des) caution(s), le cas échéant, sont indivisibles.

Tous les héritiers, successeurs ou ayants droit de l'Emprunteur ou de la(des) caution(s) peuvent être contraints à exécuter les engagements et obligations de l'Emprunteur prévus à ce contrat.

2. LES HYPOTHÈQUES TANT MOBILIÈRES QU'IMMOBILIÈRES

2.1 Hypothèque et hypothèque additionnelle

Aux fins de garantir les obligations ci-après mentionnées:

- (i) le remboursement du prêt et les intérêts sur le capital;
- (ii) le remboursement de tout montant payé et acquitté par le Prêteur au nom de l'Emprunteur aux termes de ce contrat y compris les intérêts sur ces montants;
- (iii) le remboursement des frais encourus par le Prêteur pour le recouvrement du prêt et des montants payables aux termes de ce contrat;
- (iv) le paiement des dépenses encourues par le Prêteur aux fins de la conservation de l'Immeuble ou de la perception des loyers produits par cet Immeuble;
- (v) le paiement de l'intérêt sur l'intérêt;
- (vi) le paiement des intérêts dus au-delà de trois (3) années et ceux de l'année courante; et
- (vii) l'exécution de toutes et chacune des obligations prévues à ce contrat;

L'Emprunteur hypothèque en faveur du Prêteur :

- (i) l'immeuble décrit ci-dessous ainsi que tous les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis audit immeuble (ci-après appelé collectivement «l'Immeuble»);
- (ii) les loyers présents et à venir produits par l'Immeuble ci-après décrit au paragraphe 2.1.1;
- (iii) toutes les indemnités d'assurance présentes ou futures payées en vertu de contrats d'assurance couvrant ces loyers;
- (iv) tous les droits, titres et intérêts de l'Emprunteur dans tous les baux présents et futurs de l'Immeuble, dans les offres de location ou dans toute entente accessoire concernant l'Immeuble (incluant tout cautionnement ou garantie sous quelque forme que ce soit y incluant les dépôts en garantie et toutes les indemnités payables y reliées) de même que dans tout renouvellement ou modification de ceux-ci de même que toutes les sommes échues ou à

échoir en vertu desdits baux ou ententes ci-haut mentionnés;

- (v) l'universalité de tous les actifs mobiliers, présents et futurs y incluant tous les revenus, loyers, sommes à recevoir, présents et futurs, de même que l'universalité de tous les biens meubles, présents et futurs, utilisés ou servant à l'Immeuble ou reliés aux opérations poursuivies dans l'Immeuble y incluant sans limitation tous les droits, titres et intérêts détenus par l'Emprunteur dans toutes les autorisations et/ou permis pouvant être conférés et/ou émis à l'Emprunteur en rapport avec ce qui précède;
- (vi) toutes les sommes, présentes et futures, versées au Prêteur en vertu de l'un ou l'autre des engagements prévus à ce contrat y incluant les sommes versées au Prêteur à titre de réserve au Compte de taxes conformément au paragraphe 1.8.2 des présentes.

(ci-après appelés collectivement les « **Biens Hypothéqués** »)

pour le montant en capital mentionné au paragraphe 1.1 des présentes et l'intérêt sur le prêt au taux prévu au paragraphe 1.2 des présentes avec effet à compter de la date de signature du présent contrat.

Dans le but de garantir davantage les obligations ci-haut énumérées, l'Emprunteur hypothèque également en faveur du Prêteur les Biens Hypothéqués ci-haut décrits pour un montant additionnel équivalent à **VINGT pour cent (20%)** du capital prévu au paragraphe 1.1.

2.1.1 Désignation

Un emplacement situé au ● dans la Municipalité de ●, Province de Québec, connu et désigné comme suit :

●

(ci-haut et ci-après appelé « **l'Immeuble** »)

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

2.1.2 Hypothèque sur la nue-propriété

Dans le cas où la présente hypothèque vise et affecte la nue-propriété, il est convenu que cette hypothèque

s'étendra à la pleine propriété lors de l'extinction du démembrement du droit de propriété.

2.2 Hypothèque des loyers

2.2.1 Hypothèque

L'hypothèque des loyers prévue au paragraphe 2.1 des présentes porte sur :

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

2.2.2 Autorisation

Le Prêteur autorise l'Emprunteur à continuer à percevoir, à leur échéance, les loyers à la condition que l'Emprunteur ne soit pas en défaut et/ou que le Prêteur n'ait pas avisé l'Emprunteur et les locataires de son intention de les percevoir lui-même.

2.2.3 Copie des baux

Sur demande du Prêteur, l'Emprunteur devra lui fournir une copie de:

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

2.2.4 Perception des loyers par l'Emprunteur

L'Emprunteur qui perçoit les loyers conformément au paragraphe 2.2.2 ne doit pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer et il ne doit pas louer l'Immeuble à une valeur inférieure à sa valeur locative.

2.2.5 Perception des loyers par le Prêteur

Le Prêteur qui perçoit les loyers pourra modifier ou annuler les baux et, de plus, il ne sera pas responsable des dommages résultant de la non-perception des loyers.

2.3 Obligations de l'Emprunteur et droits du Prêteur

2.3.1 Exécution des travaux de construction

Dans le cas où l'Immeuble n'est pas encore construit à la date de la signature de ce contrat, l'Emprunteur s'engage à ce que les travaux de construction soient terminés avant le ● (●) conformément aux plans et devis approuvés par le Prêteur et aux règles de l'art.

2.3.2 Travaux de construction inexécutés ou non conformes

Lorsque les travaux prévus au paragraphe 2.3.1 ne sont pas complétés avant la date prévue ou lorsqu'ils ne sont pas exécutés conformément aux plans et devis ou aux règles de l'art, le Prêteur pourra, sous réserve de tous ses autres droits et recours, faire compléter les travaux de construction ou corriger ceux-ci afin de sauvegarder la valeur de sa garantie à l'encontre de l'Immeuble.

2.3.3 Entretien et usage de l'Immeuble hypothéqué

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

Le Prêteur se réserve également le droit de faire exécuter des réparations à l'Immeuble afin de préserver la valeur de sa garantie à l'encontre de l'Immeuble.

2.3.4 Remboursement des dépenses

Lorsque le Prêteur exerce les droits prévus aux paragraphes 2.3.2 ou 2.3.3, il peut, sous réserve de tous ses autres droits et recours, récupérer le montant de ses dépenses de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- (i) soit en les déduisant des avances futures; ou
- (ii) soit en exigeant un remboursement de ses dépenses de l'Emprunteur.

2.3.5 Changements et additions à l'Immeuble

Les changements ou additions à l'Immeuble devront être approuvés au préalable par écrit par le Prêteur.

2.3.6 Changement de destination de l'Immeuble

L'Emprunteur s'engage à ne pas changer la destination de l'Immeuble sans avoir obtenu le consentement préalable écrit du Prêteur et il s'engage à ne pas utiliser l'Immeuble à des fins commerciales ou industrielles, y compris, mais sans s'y limiter, une utilisation à titre d'hôtel ou de type d'hébergement semblable.

2.3.7 Respect de la loi

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

2.3.8 Inspection

L'Emprunteur s'engage à permettre au Prêteur, aux ayants droit du Prêteur ou à toute personne désignée par le Prêteur d'effectuer des tests, d'inspecter, d'évaluer ou d'effectuer des études ou prélèvements sur l'Immeuble, en vue de déterminer s'il y a contravention à la Loi et notamment aux dispositions concernant la protection de l'environnement.

2.3.9 Contravention

S'il y a contravention de part de l'Emprunteur à la Loi, le Prêteur pourra prendre toute mesure nécessaire afin de s'assurer du respect de la Loi.

L'Emprunteur reconnaît qu'en adoptant de telles mesures, le Prêteur n'assumera par ailleurs aucune responsabilité pour une contravention à la Loi.

L'Emprunteur s'engage également à rembourser au Prêteur toutes les dépenses encourues à ce titre.

2.3.10 Honoraires, déboursés, frais, dépenses et taxes

L'Emprunteur s'engage à payer les frais, dépenses et honoraires suivants reliés ou pouvant découler de ce contrat :

- les honoraires professionnels d'avocats et de notaires de même que tous leurs déboursés;
- les frais d'évaluation et d'arpentage;
- toutes les dépenses relatives aux tests, inspections, évaluations ou études environnementales;
- les frais de publicité des droits, de renouvellement, de mainlevée, de conservation, de recouvrement et de radiation des droits;
- les frais liés à l'assurance-prêt du Prêteur; et
- tous autres frais, honoraires, déboursés, dépenses et taxes se rapportant ou découlant de ce contrat.

En cas de non-paiement des montants ci-haut mentionnés, ceux-ci pourront, à la discrétion du Prêteur, être ajoutés au solde impayé en capital du prêt et ils porteront intérêt au taux prévu au présent contrat jusqu'à leur remboursement en totalité.

2.3.11 Comptes en retard

Le Prêteur se réserve le droit de payer lui-même directement les frais et dépenses prévus au paragraphe 2.3.10, et de se les faire rembourser par l'Emprunteur avec intérêt au taux et de la manière prévus au paragraphe 1.2 des présentes.

2.3.12 Vente ou aliénation de l'Immeuble avec assumption

En cas de vente, de cession, de transfert ou de toute autre forme d'aliénation de l'Immeuble à un acheteur de même qu'en cas de transfert d'au moins 25 % des actions avec droit de vote de l'Emprunteur sans avoir obtenu l'autorisation préalable écrite du Prêteur, le Prêteur pourra invoquer la déchéance du terme et celui-ci pourra alors exiger le remboursement du solde total dû et impayé aux termes du présent contrat.

2.3.13 Responsabilité solidaire de l'Emprunteur en cas de vente ou aliénation de l'Immeuble

En cas de vente ou d'aliénation de l'Immeuble, l'Emprunteur demeurera responsable envers le Prêteur de l'exécution des obligations prévues à ce contrat et ce, jusqu'au remboursement complet et total des montants dus au Prêteur aux termes de ce contrat. Le présent

paragraphe n'a par ailleurs nullement pour effet de porter atteinte aux droits du Prêteur prévus au paragraphe 2.3.12.

2.3.14 Remise d'une copie des contrats au Prêteur

En cas de vente ou d'aliénation de l'Immeuble, l'Emprunteur s'engage à remettre au Prêteur une copie de tout contrat ou document se rapportant à la vente ou à l'aliénation de l'Immeuble et ce, dans un délai maximal de trente (30) jours suivant la date de signature de telle vente ou aliénation. Le présent paragraphe n'a par ailleurs nullement pour effet de porter atteinte aux droits du Prêteur prévus au paragraphe 2.3.12.

2.3.15 Report de l'hypothèque

L'Emprunteur ne pourra vendre ou aliéner l'Immeuble et faire reporter l'hypothèque prévue à ce contrat sur un bien de remplacement sans avoir au préalable obtenu le consentement écrit du Prêteur.

2.3.16 Remise des titres

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

Le Prêteur les conservera jusqu'au remboursement complet des montants dus par l'Emprunteur aux termes de ce contrat.

2.3.17 Priorités et hypothèques légales de la construction

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

2.3.18 Démembrements et modalités spéciales

L'Emprunteur s'engage à ne pas accorder de droit d'usage, d'usufruit, d'emphytéose ou de droit de propriété superficielle sur l'Immeuble à moins d'avoir obtenu le consentement préalable écrit du Prêteur.

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

L'Emprunteur s'engage à aviser le Prêteur de l'existence de toute hypothèque légale de la construction publiée à l'encontre de l'Immeuble dans les trois (3) jours de la connaissance de sa publication.

2.3.20 Servitudes

L'Emprunteur s'engage à ne pas accorder de servitudes à l'encontre de l'Immeuble sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Prêteur, sauf dans le cas de constitution de servitudes pour fins de services d'utilité publique.

2.4 Obligation concernant les assurances de l'Immeuble

2.4.1 L'assurance couvrant l'Immeuble

L'Emprunteur s'engage à assurer l'Immeuble contre tous les dommages causés par le feu et contre tout autre risque raisonnable désigné par le Prêteur. L'Emprunteur s'engage à assurer l'Immeuble pour une valeur à neuf et sans clause de coassurance ; de plus, il s'engage à remettre au Prêteur une copie de toute police d'assurance concernant l'Immeuble.

2.4.2 Clause hypothécaire

L'Emprunteur s'engage à faire insérer dans sa police d'assurance une clause hypothécaire en faveur du Prêteur et à dénoncer les droits hypothécaires du Prêteur à l'assureur.

2.4.3 Maintien en vigueur de la couverture d'assurance

L'Emprunteur s'engage à maintenir en vigueur la couverture d'assurance prévue au paragraphe 2.4 tant pendant la période de construction que pendant tout le terme de ce contrat de prêt.

2.4.4 Preuve d'assurance et de renouvellement

L'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur la preuve de couverture d'assurance et de renouvellement de la couverture de même que la preuve du paiement des primes requises aux fins d'un tel renouvellement au moins trente (30) jours précédant l'expiration ou l'annulation de toute police d'assurance sur l'Immeuble.

2.4.5 Refus ou désapprobation d'un assureur par le Prêteur

Le Prêteur a le droit de désapprouver ou de refuser un assureur choisi par l'Emprunteur et d'exiger que celui-ci obtienne une couverture d'assurance sur l'Immeuble auprès d'un nouvel assureur ou d'obtenir lui-même la couverture d'assurance jugée requise et de s'en faire rembourser le coût par l'Emprunteur conformément à l'un ou l'autre des moyens prévus au paragraphe 2.3.4 du présent contrat.

2.4.6 Avis de perte ou de dommage

L'Emprunteur s'engage à informer le Prêteur de toute perte ou de tout dommage à l'Immeuble dans les meilleurs délais et à ne pas entreprendre de travaux de réparation avant que le Prêteur n'ait pu inspecter l'Immeuble et approuver les travaux projetés.

2.4.7 Indemnité d'assurance versée suite à des dommages

L'Emprunteur s'engage à ce que toute police d'assurance couvrant l'Immeuble prévoit que le versement de toute indemnité d'assurance sera versée directement au Prêteur jusqu'à concurrence du montant de la créance qui lui est due.

2.4.8 En cas de versement de l'indemnité d'assurance directement à l'Emprunteur

En cas de versement de l'indemnité d'assurance payable aux termes d'une police d'assurance prévue au paragraphe 2.4 des présentes directement à l'Emprunteur, celui-ci s'engage à la remettre au Prêteur jusqu'à concurrence du montant de la créance du Prêteur.

2.4.9 Imputation de l'indemnité d'assurance

Le Prêteur pourra imputer toute indemnité d'assurance reçue en vertu des paragraphes 2.4.7 ou 2.4.8 à la reconstruction ou à la réparation de l'Immeuble, au paiement du capital impayé sur le prêt ou au paiement de tout montant dû par l'Emprunteur aux termes de ce contrat.

2.4.10 Réparations et reconstruction de l'Immeuble par l'Emprunteur

Suite à un sinistre ayant occasionné la perte ou un dommage à l'Immeuble, toute reconstruction ou réparation de l'Immeuble par l'Emprunteur sera sujette à l'approbation préalable écrite du Prêteur.

2.4.11 Contrat d'emphytéose

Nonobstant les termes de tout contrat d'emphytéose entre l'Emprunteur et le propriétaire du terrain visé par l'emphytéose, le Prêteur aura le droit de recevoir les indemnités d'assurance prévues aux paragraphes 2.4.7 et 2.4.8.

2.5 Déclarations de l'Emprunteur

2.5.1 Titre valide

L'Emprunteur déclare qu'il est l'unique propriétaire de l'Immeuble et que le titre de celui-ci est franc, libre et quitte de toute charge, hypothèque ou droit réel, sauf :

- ●
- ●
- ●

Les parties reconnaissent que lesdites charges et hypothèques seront acquittées et radiées incessamment à même le produit du présent prêt.

2.5.2 Charges

L'Emprunteur déclare que l'Immeuble n'est pas soumis aux dispositions :

- d'un contrat de vente à tempérament;

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

2.5.3 Priorités

L'Emprunteur déclare que l'Immeuble est libre de toute priorité et qu'aucune créance pouvant donner lieu à une telle priorité n'est actuellement due et exigible.

2.5.4 Démembrements du droit de propriété et modalités spéciales

L'Emprunteur déclare que l'Immeuble ne fait pas l'objet d'un droit d'usage, d'usufruit, d'emphytéose ou d'un droit de propriété superficière.

2.5.5 Hypothèques légales de la construction

L'Emprunteur déclare que l'Immeuble est franc, libre et quitte de toute hypothèque légale de la construction et qu'aucune facture ni aucun compte ne demeure dû et impayé à un architecte, un ingénieur, un fournisseur de matériaux, un ouvrier, un entrepreneur ou sous-entrepreneur pour des travaux de construction, de rénovation ou de réparation effectués à l'Immeuble.

2.5.6 Absence de taxes impayées sur l'Immeuble

L'Emprunteur déclare qu'il n'existe actuellement aucune taxe pouvant être due et impayée concernant l'Immeuble.

2.5.7 Conformité à la loi

L'Emprunteur déclare que l'Immeuble ainsi que les activités qui y sont exercées sont conformes aux dispositions de la loi et de la réglementation applicables en matière de zonage, d'utilisation, de santé, de sécurité et de protection environnementale.

2.5.8 État civil et régime matrimonial

Dans le cas où l'Emprunteur est une personne physique, son état civil actuel de même que son régime matrimonial sont les suivants : ●

De plus, dans le cas où l'Immeuble peut être considéré comme une « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*, l'Emprunteur s'engage à ce que toute déclaration de résidence familiale (telle que définie aux articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*) pouvant être actuellement publiée ou pouvant l'être dans le futur à l'encontre de l'Immeuble soit de rang subséquent et sujette à la présente hypothèque tout en étant subordonnée à tous les droits et recours du Prêteur prévus aux termes du présent contrat, lesquels seront prioritaires et pourront être exercés à l'encontre de l'Immeuble comme si aucune déclaration de résidence familiale n'avait été publiée. De plus, l'Emprunteur renonce en vertu des présentes à tous les droits et effets pouvant découler de toute déclaration de résidence familiale déjà publiée à l'encontre de l'Immeuble, s'il en est, ou pouvant l'être dans le futur ainsi que de toute déclaration de résidence familiale modifiée pouvant être publiée subséquemment aux présentes.

Si l'intervention du conjoint de l'Emprunteur est requise afin de donner plein et entier effet à ce qui précède, l'Emprunteur s'engage à ce que son conjoint intervienne au présent contrat afin de donner son consentement et son accord à ce qui précède.

2.6 Défauts, avis et recours

2.6.1 Défaut

Tout défaut de la part de l'Emprunteur ou de tout propriétaire subséquent de l'Immeuble de remplir l'une ou l'autre des obligations prévues à ce contrat constitue un

défaut et donne automatiquement ouverture au droit du Prêteur de signifier et de publier un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire ou d'instituer un recours personnel en remboursement.

2.6.2 **Autres défauts**

Outre les cas de défaut prévus au paragraphe 2.6.1 des présentes, l'Emprunteur et/ou toute caution et/ou tout propriétaire subséquent de l'Immeuble devient en défaut en vertu du présent contrat en cas de survenance de l'un ou l'autre des défauts ou événements ci-après mentionnés :

- il devient insolvable;
- il dépose une proposition concordataire ou un avis d'intention de faire une proposition concordataire en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;
- il dépose une transaction ou un arrangement en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* ou a recours aux dispositions de cette loi;
- il fait l'objet d'une mise en faillite forcée aux termes d'un jugement d'ordonnance de séquestre ou fait cession volontaire de ses biens en vertu des dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;
- il entreprend des démarches en vue d'en arriver à une transaction ou à un arrangement avec ses créanciers ou en vue de sa liquidation ou mise en faillite;
- il ne conteste pas avec diligence des procédures visant sa liquidation ou sa mise en faillite dans un délai de trente (30) jours à compter du moment où celles-ci sont instituées;
- il ne réussit pas à obtenir la levée ou la mainlevée de toute saisie pratiquée à l'encontre de l'Immeuble dans les dix (10) jours de celle-ci;
- il se trouve dans une situation identique ou analogue à celles ci-haut décrites et ce, dans une juridiction étrangère autre que la Province de Québec;

- le Prêteur découvre un vice de titre concernant l'Immeuble pouvant être de nature à diminuer de façon significative la garantie du Prêteur;
- il vend ou aliène l'Immeuble à un acquéreur non approuvé au préalable par le Prêteur;
- il n'obtient pas mainlevée d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire publié à l'encontre de l'Immeuble;
- il fait défaut de payer et d'effectuer l'un ou l'autre des versements de capital et d'intérêt dus et payables au Prêteur aux dates d'échéance prévues.

2.6.3 Déclaration inexacte

Une déclaration de l'Emprunteur aux termes de ce contrat qui s'avère inexacte constitue un défaut et donne ouverture au droit du Prêteur de signifier et publier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire à l'encontre de l'Immeuble ou d'instituer un recours personnel en remboursement.

2.6.4 Mise en demeure

Si l'Emprunteur n'exécute pas l'une ou l'autre des obligations prévues à ce contrat, s'il découvre qu'une déclaration ou représentation y contenue est fautive et qu'il n'en avise pas le Prêteur, ou si l'un ou l'autre des événements prévus au paragraphe 2.6.2 des présentes survient, le seul écoulement du temps aura pour effet de mettre en défaut automatiquement l'Emprunteur sans besoin d'une mise en demeure écrite de la part du Prêteur à l'Emprunteur.

2.6.5 Déchéance du terme

La survenance de l'un ou l'autre des cas de défaut prévus aux paragraphes 2.6.1, 2.6.2 ou 2.6.3 des présentes donne automatiquement le droit au Prêteur d'invoquer la déchéance du terme et aura pour effet de rendre toutes et chacune des obligations prévues au présent contrat dues et exigibles.

2.6.6 Avis

Tout avis devant être donné aux termes de ce contrat devra être expédié aux adresses suivantes :

Dans le cas du Prêteur :

First National Financial GP Corporation
100 Avenue University
Suite 700, North Tower
Toronto (Ontario)
M5J 1V6

Dans le cas de l'Emprunteur :

●

Dans le cas de la (des) Caution(s) :

●

2.6.7 Réception des avis

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

2.6.8 Élection de domicile

L'Emprunteur élit domicile à l'adresse mentionnée en titre à la première page de ce contrat.

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

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

2.6.9 Renonciation

Tout acte ou omission de la part du Prêteur ne constitue pas et ne sera pas considéré comme une renonciation à son droit d'invoquer le défaut de l'Emprunteur ou de faire valoir tout droit découlant de ce défaut.

2.6.10 Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire

L'Emprunteur convient et reconnaît qu'en cas de survenance de l'un ou l'autre des cas de défaut prévus aux paragraphes 2.6.1, 2.6.2 ou 2.6.3 de ce contrat, le Prêteur peut signifier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire à l'Emprunteur ainsi qu'à toute autre partie alors propriétaire ou en possession de l'Immeuble et publier ledit préavis d'exercice à l'encontre de l'Immeuble au bureau de la publicité des droits approprié.

Si l'Emprunteur ou toute autre partie intéressée ne remédie pas au défaut dans le délai imparti en payant également les intérêts échus et les frais engagés, l'Emprunteur pourra être tenu de délaisser l'Immeuble.

2.6.11 Recours hypothécaire

L'Emprunteur convient qu'en cas de survenance d'un défaut non remédié, le Prêteur pourra :

- exercer un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice de l'Immeuble; ou
- exercer un recours hypothécaire de prise en paiement de l'Immeuble.

Par ailleurs, dans le cas où l'Emprunteur est une entreprise au sens du *Code civil du Québec*, le Prêteur pourra aussi :

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

2.6.12 Recours personnel en remboursement

En cas de survenance d'un défaut, L'Emprunteur convient et reconnaît que le Prêteur pourra exiger le paiement de tout le solde dû en capital avec les intérêts accrus et impayés en plus de cesser d'effectuer toute nouvelle avance.

Si nécessaire ou lorsque jugé approprié par lui, le Prêteur pourra également instituer un recours personnel en remboursement visant à recouvrer tout montant dû.

3. DISPOSITIONS SPÉCIALES

3.1 L'Offre de financement

Les termes et conditions mentionnés dans l'Offre de financement émise par le Prêteur en date du ● deux mille ● (●) et acceptée par l'Emprunteur le ● deux mille ● (●) et par la (les) caution(s) le ● deux mille ● (●) de même que ses annexes (ci-après « la lettre d'Offre de financement ») demeurent en force et continuent à s'appliquer nonobstant la signature de ce contrat et le décaissement du (des) montant(s) avancé(s) en vertu du présent prêt. L'Offre de financement sera considérée à toutes fins que de droit comme faisant partie intégrante de ce contrat de sorte que tout manquement de la part de l'Emprunteur d'exécuter l'une ou l'autre des obligations prévues à l'Offre de financement constituera un défaut en vertu du présent contrat donnant ouverture au droit du Prêteur d'exercer l'un ou l'autre des droits et recours prévus au présent contrat. De plus, tous les termes, conditions, représentations et garanties mentionnés dans l'Offre de financement demeurent en force jusqu'à ce que le prêt consenti en vertu du présent contrat ait été entièrement remboursé et continueront à lier les représentants, héritiers, successeurs, cessionnaires et ayants droit du Prêteur, de l'Emprunteur et de toute Caution, s'il en est, et survivront à leur bénéfice s'il y a lieu.

De plus, en cas d'incompatibilité entre les dispositions prévues à l'Offre de financement et celles prévues tant au présent contrat que dans tout document accessoire à ce contrat, les dispositions prévues à l'Offre de financement auront préséance. Une copie de l'Offre de financement est annexée à l'original du présent acte après avoir été reconnue véritable et signée pour fins d'identification par les parties avec et en présence du notaire soussigné.

3.2 Baux

Dans le cas de baux autres que résidentiels, la forme et le contenu des baux tant présents que futurs de même que des offres de location seront, sur demande du Prêteur, soumis et assujettis à l'approbation préalable écrite de celui-ci et tous ces baux devront être consentis aux conditions du marché alors en vigueur. Sur demande, l'Emprunteur s'engage à consentir en faveur du Prêteur une(des) hypothèque(s) visant de façon spécifique tous et chacun des baux non résidentiels de même que tous les droits, titres et intérêts en découlant y incluant sans limitation tous les loyers payables en vertu desdits baux de même que tous les cautionnements, sûretés ou indemnités payables en rapport avec lesdits baux ou reliés à ceux-ci, lesquelles hypothèques devront être publiées partout où il sera requis de le faire tout en conférant au Prêteur sur lesdits baux et leurs accessoires une sûreté de rang prioritaire à toute autre charge ou hypothèque.

Dans le cas des baux résidentiels et sur demande du Prêteur, le formulaire utilisé par l'Emprunteur pour la signature des baux devra être approuvé au préalable par le Prêteur. Tous les baux résidentiels devront

être signés sur le formulaire usuel de l'Emprunteur déjà approuvé par le Prêteur et lesdits baux devront être consentis aux conditions du marché alors en vigueur.

D'ailleurs, en ce qui concerne tous les baux résidentiels de l'Immeuble, l'Emprunteur garantit par les présentes que les loyers payables en vertu desdits baux sont conformes à la loi et à la réglementation applicables, qu'il n'y a aucune procédure en cours pouvant éventuellement résulter en une réduction du montant de loyer payable, qu'il n'y a aucune ordonnance émise ou pouvant être émise qui puisse être de nature à empêcher toute augmentation de loyer.

L'Emprunteur garantit de même par les présentes ce qui suit :

- (a) une copie complète et véridique de tous les baux non-résidentiels actuellement en vigueur concernant l'Immeuble a été remise au Prêteur;
- (b) à moins d'avoir obtenu l'accord préalable écrit du Prêteur, l'Emprunteur s'engage à ne poser aucun geste ou acte pouvant avoir pour effet d'entraîner l'annulation, la résiliation ou la terminaison de l'un ou l'autre des baux non-résidentiels de même que la renonciation, libération, diminution ou réduction des droits et recours de l'Emprunteur en tant que bailleur de même que des obligations de toute autre partie en rapport avec lesdits baux;
- (c) les baux non-résidentiels signés par l'Emprunteur de même que les droits et recours de l'Emprunteur en vertu de ceux-ci, y incluant le droit de percevoir les loyers, ne seront pas changés, remplacés ou modifiés;
- (d) aucun loyer payable en vertu de l'un ou l'autre des baux de l'Immeuble n'a été ou ne sera payable plus d'un (1) mois à l'avance (sauf en ce qui concerne le paiement du dernier mois de loyer à la fin du terme du bail tel que prévu dans le bail ou dans toute entente accessoire);
- (e) il n'y a aucun défaut significatif en vertu de l'un ou l'autre des baux concernant l'Immeuble auquel il n'a pas été remédié par l'une ou l'autre des parties auxdits baux;
- (f) il n'y a actuellement aucun litige ou réclamation en cours résultant de l'un ou l'autre des baux de l'Immeuble pouvant impliquer l'une ou l'autre des parties auxdits baux;
- (g) l'Emprunteur s'engage à exécuter toutes et chacune de ses obligations en tant que bailleur en vertu de chacun des baux signés par lui.

De plus et à la demande du Prêteur, l'Emprunteur s'engage de temps à autre à fournir audit Prêteur la liste complète des locataires occupant l'Immeuble avec le détail du loyer payable par chacun desdits locataires et les principales conditions reliées auxdits baux. Sur demande du Prêteur, l'Emprunteur s'engage de même à consentir au Prêteur une hypothèque affectant de façon spécifique tous les loyers payables en vertu desdits baux de même que les droits, titres et intérêts tant présents que futurs découlant desdits baux.

De plus, l'Emprunteur s'engage à ne pas louer ou à consentir à louer tout ou partie de l'Immeuble à des locataires non souhaitables ni acceptables à un locateur prudent et avisé et, de même, l'Emprunteur s'engage à louer tout ou partie de l'Immeuble à un loyer et suivant des termes et conditions acceptables à tout locateur agissant prudemment et de façon avisée.

L'Emprunteur, par les présentes, s'engage en conséquence à indemniser et à tenir indemne le Prêteur en tout temps et de temps à autre contre toutes pertes, dommages, responsabilités, dépenses, dommages, frais et réclamations de quelque nature que ce soit encourus par le Prêteur ou pouvant lui être réclamés en raison du défaut par l'Emprunteur d'avoir réclamé à titre de loyer un montant conforme à la loi et à la réglementation applicables de même qu'en raison de toute demande en diminution ou remboursement de loyer de la part de tout locataire actuel ou antérieur de l'Immeuble. À cette fin, l'Emprunteur s'engage à ce que tout montant de loyer payable en vertu des baux signés par lui soit conforme en tout temps à la loi et à la réglementation applicables en matière résidentielle de même qu'à produire tout document requis tant en vertu de la loi que de la réglementation applicables et ce, dans les délais prescrits. Tous les montants qui deviendront dus et payables par l'Emprunteur au Prêteur, en raison du présent engagement d'indemnisation, deviendront automatiquement dus et payables sur simple demande du Prêteur et, en cas de défaut de paiement de la part de l'Emprunteur, lesdits montants pourront être ajoutés automatiquement au montant dû en capital par l'Emprunteur aux termes du présent contrat et ce, avec intérêt au taux prévu au présent contrat à compter de la date où lesdits montants auront été acquittés par le Prêteur et ce, jusqu'à parfait remboursement.

3.3 Administration de l'Immeuble

Le Prêteur pourra, à sa discrétion, exiger que l'Emprunteur retienne les services d'un gestionnaire professionnel aux fins d'assumer la gestion et l'administration de l'Immeuble. En pareil cas de même qu'en cas de changement du gestionnaire de l'Immeuble, la nomination et/ou le changement du gestionnaire de l'Immeuble de même que l'entente de gestion elle-même devront être approuvés par le Prêteur y incluant, notamment mais sans limitation, l'entente relative aux frais et honoraires payables au gestionnaire de l'Immeuble.

3.4 Exigences additionnelles en matière d'assurances

Sans limiter la généralité du paragraphe 2.4 des présentes, les exigences additionnelles suivantes s'appliqueront en matière d'assurances concernant l'Immeuble. L'Emprunteur devra maintenir en tout temps en vigueur une police d'assurance « risques multiples » relativement à l'Immeuble pour un montant fixe et déterminé, sur une base de valeur à neuf et sans clause de coassurance. De même, l'Emprunteur devra maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile pour un montant d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$) ainsi qu'une assurance pour perte de loyers devant être d'un montant minimal équivalent aux revenus de loyers pour une période de douze (12) mois. Toutes ces couvertures d'assurances devront être émises par une ou des compagnies d'assurance approuvées par le Prêteur et lesdites couvertures d'assurances devront être émises pour des montants de même qu'avec des avenants et franchises acceptables au Prêteur. De même, toutes les polices d'assurance à être émises couvrant toute perte ou dommage causé à l'Immeuble devront contenir la clause usuelle de créancier hypothécaire ou l'avenant habituel de créancier hypothécaire approuvé par le Bureau d'Assurance du Canada (ou le Canadian Boiler and Machinery Underwriters Association) avec perte payable au Prêteur en préséance à toute autre personne ou créancier en tant que créancier hypothécaire de 1^{er} rang. Le Prêteur pourra de même, de temps à autre, exiger que l'Emprunteur souscrive une couverture d'assurance additionnelle pour tous autres risques (et/ou pour tout montant additionnel) que le Prêteur jugera raisonnable. En cas de défaut de la part de l'Emprunteur de maintenir en vigueur les couvertures d'assurance ci-haut requises, le Prêteur pourra lui-même (sans toutefois être tenu de le faire) souscrire toute couverture d'assurance qu'il jugera à propos. L'Emprunteur s'engage à rembourser au Prêteur sur demande toutes les primes ainsi acquittées par le Prêteur et le montant des primes ainsi acquittées par le Prêteur s'ajoutera au montant capital garanti par le présent acte avec intérêts au taux prévu en vertu de ce contrat à compter de la date du paiement par le Prêteur et sera payable sur demande. De même, l'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur sur demande la preuve du paiement des primes d'assurance reliées aux couvertures d'assurance exigées par le Prêteur ci-haut mentionnées de même que la preuve du paiement de tous autres montants requis aux fins de maintenir en vigueur lesdites couvertures d'assurance ainsi qu'à remettre au Prêteur une copie certifiée conforme de toutes les polices d'assurance devant être maintenues en vigueur en vertu des présentes ainsi que la preuve de leur renouvellement annuel.

3.5 Matières environnementales

- (a) L'Emprunteur s'engage par les présentes à indemniser le Prêteur et à tenir celui-ci indemne relativement à toutes actions, procédures, pertes, dommages, réclamations, demandes, jugements, frais et dépenses, y incluant tous les frais

extrajudiciaires (les « Réclamations environnementales »), imposés contre, institués contre, engagés ou encourus par le Prêteur, directement ou indirectement, en raison de l'un ou l'autre des événements ci-après décrits et ce, que tels problèmes environnementaux ou Réclamations environnementales aient ou non pu être identifiés par le Prêteur à la suite d'une vérification environnementale effectuée avant le décaissement de toute avance et que cela résulte ou non d'actes ou de gestes posés par l'Emprunteur lui-même ou de gestes sous son contrôle et pouvant lui être attribuables :

- (i) toute contravention ou contravention alléguée aux lois environnementales affectant ou touchant l'Immeuble;
- (ii) la présence actuelle ou alléguée, l'émission, l'écoulement, le dégagement ou la disposition de toute matière ou substance dangereuse dans, sur ou en-dessous de l'Immeuble et affectant tout ou partie de l'Immeuble ou les terrains situés autour de l'Immeuble incluant toutes blessures corporelles ou dommages aux biens découlant d'icelles;
- (iii) toute procédure environnementale actuelle ou susceptible d'être instituée à l'encontre de l'Immeuble incluant tout règlement d'icelles; et
- (iv) toute évaluation, enquête, inspection, endiguement ou contrôle de substances dangereuses dans tout ou partie de l'Immeuble ou dans les zones environnantes de même que l'élimination ou l'enlèvement desdites substances dangereuses en conformité avec les Lois Environnementales.

Toute réclamation environnementale payée ou encourue par le Prêteur sera ajoutée au montant en capital garanti en vertu du présent contrat et deviendra payable immédiatement au Prêteur avec intérêt au taux prévu aux présentes; de plus, la responsabilité de l'Emprunteur envers le Prêteur découlant de cet engagement d'indemnisation continuera à s'appliquer nonobstant le remboursement total du prêt garanti en vertu du présent contrat, le rappel des avances consenties par le Prêteur et l'institution par ledit Prêteur de tout recours hypothécaire à l'encontre de l'Immeuble de même que l'extinction des obligations de l'Emprunteur en vertu du présent contrat et l'exercice par le Prêteur de l'un ou l'autre des droits et recours contre l'Emprunteur en vertu des présentes.

Aux fins du présent paragraphe, les expressions suivantes ont le sens qui leur est donné ci-après :

« **Substances dangereuses** » désigne toute substance ou toute matière qui est prohibée, interdite, contrôlée ou réglementée par toute autorité gouvernementale de même que toute substance ou tout matériel qui est dans les faits dangereux incluant, mais sans s'y limiter, tous contaminants, polluants, substances ou matériaux toxiques ou dangereux, déchets, mousse d'urée-formaldéhyde et autres substances isolantes du même genre, amiante ou matériaux contenant de l'amiante, biphényles polychlorés « BPC », produits d'hydrocarbure de même que toute matière ou produit contenant l'une ou l'autre des substances ci-haut mentionnées ainsi que leurs dérivés, explosifs, substances radioactives, pétrole et produits connexes, réservoirs d'entreposage souterrains ou tous autres matériaux et déchets dangereux ou toxiques.

« **Lois Environnementales** » comprend toute législation actuelle ou future de même que toutes les normes et exigences relatives à l'environnement de même qu'en matière de santé et sécurité incluant celles ayant trait à la présence, au dégagement, au traitement, à l'entreposage, à l'émission, à l'utilisation, à l'enlèvement, au nettoyage et à l'élimination de toutes les Substances Dangereuses.

« **Procédures Environnementales** » désigne toute enquête, inspection, procédure, condamnation, amende, jugement, avis, ordre, réclamation, directive, permis, autorisation, licence, approbation ou entente de toute nature découlant de ou reliée aux Lois Environnementales.

- (b) Le Prêteur ou tout représentant ou mandataire du Prêteur ou, si ce prêt est assuré par la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL), tout agent ou représentant de celle-ci peut, en tout temps, tant avant qu'après défaut et pour toute raison jugée appropriée par le Prêteur ou SCHL, pénétrer dans l'Immeuble et les bâtiments y situés ainsi que ceux qui sont adjacents à l'Immeuble afin de les inspecter. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Prêteur et/ou SCHL (ou leurs agents et/ou représentants respectifs) pourront pénétrer dans l'Immeuble aux fins de procéder à toute évaluation, inspection ou vérification environnementale jugée nécessaire et requise par le Prêteur ou SCHL, étant convenu que le coût raisonnable d'une telle inspection, enquête ou vérification, selon le cas, encouru par le Prêteur et/ou SCHL ainsi que les intérêts au taux prévu au présent contrat constituera une charge de nature réelle à l'encontre de l'Immeuble et/ou une créance prioritaire au sens du *Code civil du Québec* à titre de dépense faite dans l'intérêt commun. L'exercice par le Prêteur et/ou SCHL et/ou leurs agents respectifs et/ou leurs représentants respectifs de l'un ou l'autre des droits et recours conférés aux termes du présent paragraphe n'aura nullement pour effet de faire en sorte que

ceux-ci seront censés avoir obtenu la possession légale de l'Immeuble ou s'être vus conférer l'administration et/ou le contrôle dudit Immeuble.

3.6 Renseignements et états financiers

L'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur, dans les cent vingt (120) jours de la fin de chacun de ses exercices financiers, ou dans les cent vingt (120) jours de la fin de chaque année civile de calendrier dans le cas où l'Emprunteur est une personne physique, un état détaillé des revenus et dépenses relatifs à l'Immeuble, une liste détaillée à date des divers locataires et des loyers générés par l'Immeuble contenant tous les détails pertinents relatifs à chacun des baux de l'Immeuble de même que tous autres renseignements de nature financière pouvant être requis par le Prêteur, lesquels renseignements devront être jugés acceptables et à la satisfaction du Prêteur tant en ce qui concerne leur forme qu'en ce qui concerne leur contenu.

De plus, sur demande du Prêteur, l'Emprunteur s'engage à ce que toutes et chacune des cautions ayant cautionné les obligations de l'Emprunteur en vertu du présent contrat, fournissent au Prêteur un bilan financier à date de sa situation financière et ce, dans les cent vingt (120) jours de la fin de chaque exercice financier s'il s'agit d'une caution corporative et, dans le cas d'une personne physique, un bilan financier personnel à date dans les cent vingt (120) jours de la fin de l'année civile de calendrier et ce, avec tous autres renseignements d'ordre financier pouvant être requis de temps à autre par le Prêteur en ce qui concerne les cautions, lesdits renseignements devant être jugés acceptables et à la satisfaction du Prêteur tant au niveau de leur forme qu'en ce qui concerne leur contenu.

Dans le cas d'un prêt assuré, l'Emprunteur s'engage à ce que toute caution des obligations prévues au présent contrat fournisse à l'assureur du prêt consenti en vertu des présentes toute information de nature financière pouvant être jugée requise ou nécessaire par celui-ci.

3.7 Prohibition de consentir des charges additionnelles

L'Emprunteur s'engage à ne consentir aucune nouvelle hypothèque, charge ou droit réel à l'encontre de l'Immeuble sans avoir obtenu le consentement préalable écrit du Prêteur.

3.8 Prohibition de remboursement par anticipation

L'Emprunteur convient et reconnaît que le prêt consenti en vertu du présent contrat est un prêt « fermé » et que ce prêt ne pourra faire l'objet d'un remboursement anticipé avant sa date d'échéance.

3.9 Divulgation

L'Emprunteur de même que chacune des cautions, s'il en est, reconnaissent que le prêt garanti par les hypothèques consenties en vertu du présent contrat (ou tous certificats représentant les intérêts du Prêteur et/ou sa part ou participation dans un ensemble de prêts consentis par lui dont celui faisant l'objet du présent contrat) pourra être vendu, cédé et/ou transféré ou être donné en garantie et/ou faire l'objet d'une titrisation sans qu'il ne soit nécessaire au Prêteur d'en donner un avis préalable à l'Emprunteur ou d'obtenir le consentement à cette fin de la part de l'Emprunteur ou de toute caution. Dès lors, l'Emprunteur de même que toutes et chacune des cautions consentent par les présentes à ce que toute information de nature financière ou autre concernant l'Emprunteur, la caution, l'Immeuble ou le prêt garanti puisse être dévoilée et/ou divulguée dans le cadre de toute vente, cession, mise en garantie ou titrisation du présent prêt ou d'un ensemble de prêts comprenant entre autres le présent prêt.

3.10 Frais de gestion

L'Emprunteur s'engage à payer au Prêteur des frais de gestion pour tout chèque retourné impayé par la Banque sur laquelle il est émis de même que pour tout débit préautorisé n'ayant pu être honoré à la date prévue. Ces frais seront automatiquement débités au Compte de taxes de l'Emprunteur ou à tout autre compte détenu au nom de l'Emprunteur à moins que celui-ci n'ait payé directement au Prêteur lesdits frais de gestion lors de la remise d'un nouveau chèque de remplacement ou à moins que ces frais ne soient ajoutés au montant de tout nouveau débit préautorisé. Le Prêteur se réserve également le droit de réclamer des frais raisonnables additionnels pour tout autre service d'ordre administratif rendu par le Prêteur y incluant, notamment mais sans limitation, l'émission et/ou la signature de quittances, mainlevées, consentements à toute vente, aliénation et/ou assumption, préparation et émission d'états de compte et/ou de nouvelles cédules de remboursement à la suite de toute modification au prêt et l'Emprunteur s'engage à payer au Prêteur tous les frais pouvant être chargés et/ou réclamés par le Prêteur à ce titre. Ces frais pourront par ailleurs être modifiés de temps à autre et ils seront divulgués et/ou annoncés dans la liste et/ou le barème des frais mis à jour de façon régulière par le Prêteur.

3.11 Quittances et mainlevées

Le Prêteur bénéficiera d'une période de temps raisonnable après avoir reçu le paiement des montants dus et payables aux termes du présent contrat pour préparer, signer et remettre toute quittance et/ou mainlevée requise en ce qui concerne le présent contrat de prêt et les diverses hypothèques y consenties.

3.12 Copropriété divise

Dans le présent paragraphe, l'expression « la Loi » signifie l'ensemble des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la copropriété divise dans la province de Québec (articles 1038 à 1109 C.c.Q.) telles que celles-ci pourront être modifiées ou remplacées de temps à autre.

Si l'immeuble visé par le présent contrat est une fraction d'un Immeuble détenu en copropriété divise (la « Partie Privative »), l'Emprunteur s'engage à respecter toutes et chacune des obligations ci-après mentionnées en plus de celles qui sont déjà prévues au présent contrat :

- (a) L'Emprunteur s'engage à respecter la Loi, les dispositions de la Déclaration de copropriété de même que tous les règlements applicables à la copropriété divise, tels que ceux-ci peuvent exister ou être modifiés et/ou remplacés de temps à autre (ci-après appelés collectivement la « Déclaration de copropriété »).
- (b) L'Emprunteur s'engage à payer à échéance toutes les contributions monétaires dues et payables par lui tant en vertu de la Loi qu'en vertu de la Déclaration de copropriété y incluant celles se rapportant tant aux charges communes qu'au fonds de prévoyance et à fournir au Prêteur la preuve du paiement desdites contributions monétaires. En cas de non-paiement desdites contributions monétaires à échéance par l'Emprunteur, le Prêteur pourra à son choix (mais sans toutefois être tenu de ce faire) acquitter lui-même lesdites contributions pour et au nom de l'Emprunteur, auquel cas le Prêteur pourra constater et déclarer que l'Emprunteur est devenu en défaut de respecter les obligations prévues au présent contrat et ce, avec les conséquences qui en découlent.
- (c) L'Emprunteur s'engage à transmettre au Prêteur par courrier recommandé ou certifié copies de tout avis, évaluation, réclamation, mise en demeure, demande de paiement ou demande de consentement de quelque nature que ce soit de même que copies de toute autre correspondance ou communication relative à la Partie Privative hypothéquée ou aux parties communes de l'immeuble de façon à ce que ces avis soient reçus par le Prêteur au moins cinq (5) jours avant que tout paiement ne devienne dû ou que toute décision ne doive être prise ou, dans le cas de toute autre espèce de communication, dans les cinq (5) jours de leur réception par l'Emprunteur.
- (d) Le Prêteur est de plus autorisé, qu'il y ait ou non défaut en vertu du présent contrat, à exercer le droit de vote de l'Emprunteur dont celui-ci bénéficie en vertu de la Loi et/ou de la Déclaration de copropriété à toute assemblée des copropriétaires et à donner son consentement sur toute question relative à

l'administration, la vente ou toute autre question connexe reliée tant à l'Immeuble qu'aux actifs mobiliers du condominium de même qu'en ce qui concerne la cessation d'application de la Loi à l'égard de l'Immeuble. Dans un tel but, l'Emprunteur désigne donc par les présentes le Prêteur comme son mandataire aux fins de le représenter et de voter en son nom à toute assemblée des copropriétaires. En conséquence, l'Emprunteur cède, transfère et hypothèque par les présentes en faveur du Prêteur tous les droits de vote pouvant lui appartenir ou auxquels il peut avoir droit en tant que propriétaire d'une Partie Privative en vertu de la Déclaration de copropriété et l'Emprunteur s'engage à transmettre un avis écrit de cette cession et/ou hypothèque au syndicat des copropriétaires tout en en fournissant la preuve au Prêteur dans un délai de dix (10) jours de la signature du présent contrat.

- (e) Le Prêteur peut par ailleurs choisir de ne pas exercer son droit de vote ou son droit de donner tout consentement requis aux lieu et place de l'Emprunteur en vertu du paragraphe (d) ci-haut mentionné, auquel cas l'Emprunteur pourra lui-même voter en son propre nom et donner lui-même tout consentement requis. Une telle décision de la part du Prêteur pourra toutefois ne valoir que pour une période de temps limitée ou pour une assemblée spécifique ou matière particulière et ce, au choix du Prêteur. Par ailleurs, la décision du Prêteur de choisir d'exercer le droit de vote de l'Emprunteur ou de donner lui-même son consentement à toute question requérant le consentement de l'Emprunteur en tant que propriétaire d'une Partie Privative n'aura nullement pour effet de faire du Prêteur un créancier légalement en possession de l'Immeuble ou un créancier chargé de l'administration de l'Immeuble de sorte que le Prêteur ne sera nullement légalement responsable envers l'Emprunteur quant à la protection de ses intérêts ou relativement à la façon dont le Prêteur exercera son droit de vote ou donnera son consentement ou s'abstiendra de le faire.
- (f) À la discrétion du Prêteur, le solde total dû sur le montant du prêt deviendra automatiquement dû et exigible dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- (i) l'assujettissement de l'Immeuble aux règles applicables en matière de copropriété divise en vertu de la Loi cesse et/ou se termine;
 - (ii) à la suite d'un vote, les copropriétaires et/ou le syndicat des copropriétaires autorisent la vente de la propriété et/ou de l'Immeuble faisant l'objet de la copropriété divise ou d'une portion de ses parties communes;
 - (iii) les copropriétaires et/ou le syndicat des copropriétaires font défaut de respecter l'une ou l'autre des dispositions de la Loi ou de la Déclaration de copropriété;
 - (iv) les copropriétaires et/ou le syndicat des copropriétaires font défaut d'assurer les Parties Privatives de même que les parties communes ou les biens détenus en commun contre toute perte ou dommage résultant tant du feu que de tous autres risques faisant normalement l'objet d'une couverture d'assurance et ce, à leur pleine valeur de remplacement à neuf;
 - (v) le syndicat des copropriétaires fait défaut, selon le Prêteur, d'administrer l'Immeuble ainsi que les biens mobiliers détenus en copropriété divise de façon prudente et soignée ou d'entretenir et/ou de conserver les biens faisant partie de la copropriété divise en bon état.
- (g) En plus des assurances devant être maintenues en force par les copropriétaires et/ou le syndicat des copropriétaires conformément aux exigences de la Loi et de la Déclaration de copropriété, l'Emprunteur s'engage à assurer toutes améliorations qui, de temps à autre, pourront être faites à la Partie Privative lui appartenant de même qu'à obtenir toute couverture d'assurance adéquate pouvant être requise par le Prêteur pour tous risques additionnels pouvant être encourus et à fournir au Prêteur des copies certifiées de toutes polices d'assurance désignant le Prêteur à titre de bénéficiaire de toute indemnité d'assurance payable en cas de perte avec la preuve du renouvellement de toute police d'assurance au moins cinq (5) jours avant sa date d'expiration. En cas de survenance de toute perte ou dommage, l'Emprunteur s'engage à prendre immédiatement, à ses frais, les mesures appropriées afin de permettre au Prêteur d'obtenir le versement de l'indemnité d'assurance payable. Dans la mesure permise par la loi, cette indemnité d'assurance pourra, à la discrétion du Prêteur, être utilisée en tout ou en partie pour réparer les dommages subis, être plutôt versée directement à l'Emprunteur ou être imputée en réduction de tout ou partie du montant du prêt et ce, que tel montant soit ou non déjà devenu dû et exigible. Cette obligation

d'assurer l'immeuble détenu en copropriété devra par ailleurs être exécutée et/ou remplie par le syndicat des copropriétaires et toute indemnité d'assurance payable pourra être versée conformément aux dispositions de la Déclaration de copropriété. En cas de survenance d'un dommage ou d'une perte, l'Emprunteur s'engage de plus à respecter toutes et chacune des conditions et modalités prévues dans les diverses polices d'assurance émises ainsi que les dispositions de la Déclaration de copropriété.

3.13 Règlement des différends et mécontentes

Les parties aux présentes conviennent que le présent contrat sera régi par les lois en vigueur dans la province de Québec et que tout différend, mécontente ou problème relatif à l'interprétation ou à l'exécution de ce contrat sera soumis aux tribunaux de la province de Québec compte tenu que les parties reconnaissent la juridiction exclusive des tribunaux de la province de Québec aux fins de décider et de statuer sur tout différend, mécontente ou problème concernant tant l'interprétation du présent contrat que son exécution.

3.14 Cautionnement

●, résidant et domicilié au ●, ●, province de Québec, (ci-après appelé la « **Caution** »), pour bonne et valable considération et après avoir pris connaissance des termes et conditions prévus au présent acte : (i) garantit solidairement en faveur du Prêteur le respect de toutes et chacune des obligations de l'Emprunteur prévues au présent contrat, (ii) s'engage personnellement à exécuter, payer, remplir et respecter toutes et chacune des obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur résultant du présent contrat ainsi que de toute modification, prorogation, renouvellement ou remplacement du présent contrat (ci-après appelés collectivement les « **Conventions de Prêt** »), (iii) se déclare entièrement satisfait desdites Conventions de Prêt dont il reconnaît avoir pris connaissance et (iv) renonce aux bénéfices de discussion et de division. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la Caution s'engage personnellement et solidairement à payer au Prêteur tous les montants pouvant être dus ou pouvant le devenir dans le futur aux termes des Conventions de Prêt en capital, intérêts, frais et accessoires.

Obligations Garanties. Les obligations qui sont garanties en vertu du présent cautionnement incluent l'ensemble des dettes et obligations, présentes et futures, de l'Emprunteur envers le Prêteur en vertu des Conventions de Prêt, de toute nature et espèce, pouvant être dues ou devant être exécutées par l'Emprunteur seul ou avec d'autres. Toutes ces dettes et obligations sont ci-après appelées les « **Obligations Garanties** ».

Remboursement des frais et déboursés. La Caution s'engage à payer et à rembourser au Prêteur l'ensemble des frais et déboursés encourus

par le Prêteur aux fins de remplir et/ou d'exécuter les Obligations garanties et/ou aux fins d'exercer l'un ou l'autre des droits et recours prévus dans les Conventions de Prêt y incluant les frais et honoraires tant judiciaires qu'extrajudiciaires encourus par le Prêteur.

Demande formelle de paiement. Ce cautionnement obligera la Caution à payer, sur demande, tout montant réclamé par le Prêteur faisant partie des Obligations Garanties en vertu du présent cautionnement. Toute demande de paiement adressée à la Caution devra lui être adressée à sa dernière adresse connue.

Responsabilité en tant que débiteur principal. Si l'une ou l'autre des Obligations Garanties est nulle et/ou annulée ou ne peut être exécutée en raison de l'incapacité de l'Emprunteur ou d'un abus ou d'une absence de pouvoirs des personnes ayant agi au nom de l'Emprunteur de même qu'en raison de la faillite de l'Emprunteur ou pour toute autre raison, il est convenu que la Caution sera responsable et deviendra juridiquement engagée envers le Prêteur à titre de débiteur principal des Obligations Garanties de la même manière et tout comme si la Caution avait elle-même directement contracté les Obligations Garanties.

Responsabilité non diminuée en raison de gestes posés par le Prêteur. La responsabilité de la Caution ne sera aucunement réduite, diminuée ou annulée au cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants et ce, nonobstant le fait que la Caution n'y ait pas spécifiquement donné son accord ou consentement :

- le Prêteur a accordé une ou des prorogations de délai aux fins du paiement de tout montant dû ou aux fins de l'exécution de tout ou partie des Obligations Garanties;
- le Prêteur a consenti à ce que soient amendées et/ou modifiées les Conventions de Prêt ou a convenu de ne pas se prévaloir de l'une ou l'autre des dispositions et modalités des Conventions de Prêt;
- la Caution ne peut être subrogée aux droits et recours du Prêteur en raison de tout acte ou omission de celui-ci;
- le Prêteur a négligé d'obtenir, de renouveler ou de rendre exécutoire toute garantie et/ou toute sûreté détenue par lui relative aux Obligations Garanties ou a renoncé ou abandonné toute sûreté et/ou garantie détenue par lui;
- le Prêteur a fait une transaction, un compromis ou un arrangement ayant pour effet de réduire ou de mettre fin à la responsabilité de l'Emprunteur ou de réduire la valeur de l'une ou l'autre des garanties ou sûretés détenues par lui;

- le Prêteur a donné quittance totale ou partielle à l'une ou l'autre des cautions ou a conclu avec l'une ou l'autre d'entre elles une transaction, un compromis ou un arrangement; ou
- l'une ou l'autre des cautions aux présentes fait l'objet d'une liquidation, d'une dissolution ou d'un décès.

Recours contre la Cautiion. Le Prêteur pourra également exercer tous les droits et recours lui résultant du présent cautionnement sans toutefois être obligé d'exercer ou d'épuiser tous ses recours contre l'Emprunteur ou contre toute autre personne s'étant engagée envers le Prêteur à exécuter les Obligations Garanties y incluant contre toute autre caution. De la même façon, le Prêteur ne sera nullement tenu de mettre à exécution ou de réaliser toute garantie ou sûreté détenue par lui avant de rendre exécutoire les obligations de la Cautiion prévues aux présentes de sorte que cette mise à exécution des obligations de la Cautiion pourra se faire avant, après ou concurremment à la mise à exécution par le Prêteur des obligations de l'Emprunteur ou de toute autre personne responsable en vertu des présentes de même que concurremment à la mise à exécution de l'une ou l'autre des garanties ou sûretés détenues par le Prêteur aux fins de garantir le respect des engagements de l'Emprunteur ou le remboursement des sommes dues par lui.

Modifications aux termes et conditions du prêt. Le Prêteur pourra accorder toute prorogation de délai aux fins du paiement de l'un ou l'autre des montants dus en vertu des présentes, augmenter le taux d'intérêt applicable prévu au présent contrat, renouveler ou proroger le terme du prêt, faire toutes modifications significatives ou non au contrat de prêt ainsi qu'aux modalités de remboursement dudit prêt, abandonner et/ou renoncer à tout ou partie de l'immeuble ou à toute autre garantie détenue en vertu du présent contrat ou autrement transiger avec l'Emprunteur de toute autre manière, le tout sans aucunement annuler, diminuer ou amoindrir de quelque façon que ce soit les obligations de la Cautiion découlant du présent cautionnement.

Transaction et compromis avec l'Emprunteur. Le Prêteur pourra, à sa convenance, consentir des délais, des renouvellements, des atermoiements, des libérations et quittances; il pourra aussi accepter de toute partie des garanties et/ou leur abandonner tout ou partie de ces garanties, il pourra s'abstenir de prendre des garanties ou de les réaliser, il pourra convenir de compromis, transactions ou arrangements tant avec l'Emprunteur qu'avec toute autre partie responsable, traiter avec eux et disposer de toutes garanties détenues selon ce qu'il jugera à propos et ce, sans avis préalable à la Cautiion et sans avoir besoin de son consentement et sans diminuer ou limiter de quelque façon que ce soit les obligations de la Cautiion ou sa responsabilité en vertu des présentes.

Responsabilité absolue et totale. La responsabilité de la Caution en vertu des présentes est absolue, totale, irrévocable et inconditionnelle et cette responsabilité ne sera aucunement annulée, diminuée ou amoindrie en raison de la survenance de l'un ou l'autre des événements ci-après mentionnés :

- (i) l'invalidité ou l'incapacité de la mise à exécution de l'une ou l'autre des ententes entre le Prêteur et l'Emprunteur, tout changement dans les délais, la forme ou le lieu de paiement de même que dans l'une ou l'autre des modalités prévues dans l'une ou l'autre desdites ententes de même que le défaut de l'Emprunteur d'exécuter ou de remplir l'une ou l'autre des obligations prévues dans lesdites ententes;
- (ii) l'impossibilité ou l'incapacité d'exécution de même que la survenance d'un cas fortuit ou de force majeure;
- (iii) la faillite, la liquidation, la dissolution ou l'insolvabilité de l'Emprunteur, du Prêteur ou de toute autre partie à toute entente dans laquelle le Prêteur est lui-même une partie;
- (iv) toute absence ou limitation de pouvoirs, toute incapacité ou forme d'invalidité de l'Emprunteur ou de ses administrateurs, associés ou représentants de même que toute autre irrégularité, défaut ou autre forme de non-respect des formalités requises de la part de l'Emprunteur dans le cadre de ses obligations envers le Prêteur;
- (v) toute autre loi, réglementation ou circonstance de quelque nature que ce soit pouvant constituer un moyen de défense valable ou une forme de libération quelconque à l'égard de l'Emprunteur en ce qui concerne l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent contrat; ou
- (vi) toute vente, cession ou transfert de propriété de l'Immeuble.

Libération de l'Emprunteur. La Caution demeurera responsable de l'exécution des Obligations Garanties nonobstant le fait que l'Emprunteur ait lui-même été libéré de l'exécution desdites obligations, en tout ou en partie, en raison d'une faillite, d'une proposition concordataire, du recours à toute disposition législative pouvant affecter les droits des créanciers ou de toute forme de transaction, de compromis ou d'arrangement.

Capacité juridique et incorporation de l'Emprunteur. Le présent cautionnement demeurera parfaitement valide nonobstant le fait que l'Emprunteur n'ait pas la capacité ou personnalité juridique. Dans le cas où l'Emprunteur est une société, ce cautionnement demeurera en vigueur et continuera à lier juridiquement la Caution nonobstant tout changement en ce qui concerne les associés ou membres de la société

de même qu'en ce qui concerne la structure ou les activités de celle-ci. De même, si l'Emprunteur est une personne morale, ce cautionnement demeurera en vigueur et continuera à lier juridiquement la Caution nonobstant tout changement dans la structure ou dans les activités de la personne morale. Toute corporation issue d'une fusion entre la Caution et toute autre personne morale demeurera liée et engagée en vertu du présent cautionnement.

Changements dans les circonstances. Ce cautionnement demeurera en vigueur nonobstant tout changement dans les circonstances ayant entraîné ou occasionné la signature par la Caution du présent cautionnement et nonobstant le fait que les relations entre la Caution et l'Emprunteur aient depuis changé ou aient été modifiées. De plus, le présent cautionnement demeurera pleinement en vigueur et continuera à lier juridiquement la Caution en cas de renouvellement du présent prêt.

Subrogation. La Caution convient de ne pas exercer le droit de subrogation aux droits et recours du Prêteur auxquels elle pourrait avoir droit tant que le Prêteur n'aura pas reçu le paiement intégral des Obligations Garanties.

Contrats et conditions accessoires. Le présent cautionnement n'est nullement assujéti à quelque condition que ce soit ni à quelque contrat que ce soit ayant pour effet de limiter ou de diminuer la responsabilité de la Caution ou qui pourraient limiter ou modifier les dispositions ou engagements du présent cautionnement. La Caution renonce de plus à son droit de prendre avantage ou d'invoquer en sa faveur toute représentation qui aurait pu lui être faite par le Prêteur à cet effet, s'il en est.

Amendements. Le présent cautionnement ne pourra être modifié que par un document écrit émanant du Prêteur. La Caution ne pourra donc invoquer en sa faveur et/ou se prévaloir de toute représentation et/ou promesse qui pourrait lui être faite dans le futur par le Prêteur en ce qui concerne sa responsabilité en tant que caution à moins qu'une telle représentation et/ou promesse ne lui soit faite par un écrit remis par le Prêteur lui-même.

Subordination. Toutes les dettes et obligations, présentes et futures, de l'Emprunteur envers la Caution sont par les présentes cédées et/ou transportées par la Caution au Prêteur et sont également subordonnées à toutes et chacune des obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur en vertu du présent contrat et tous les montants ainsi reçus par la Caution relativement à ces créances seront reçus en fiducie pour le compte du Prêteur et lui seront remis immédiatement, le tout sans toutefois diminuer, limiter ou annuler de quelque façon que ce soit la responsabilité de la Caution en vertu du présent cautionnement.

Cessionnaire. Le présent cautionnement liera la Caution, ses héritiers, exécuteurs, successeurs et ayants droit et bénéficiera au Prêteur, ses successeurs, cessionnaires et ayants droit qui pourront dès lors s'en prévaloir. De plus, le Prêteur pourra céder tous les droits et recours découlant du présent cautionnement.

Renouvellement. Le présent cautionnement subsistera et demeurera en vigueur pour le terme entier du prêt de même que pour tout renouvellement d'icelui et ce, jusqu'à ce que toutes les sommes dues en vertu du présent contrat aient été dûment payées et acquittées au Prêteur.

3.15 Droit de premier refus à l'échéance

Si l'Emprunteur obtient, à l'échéance du prêt, une offre de financement de la part d'un autre Prêteur qu'il pourrait être disposé à accepter (« l'Offre de financement du tiers »), il devra soumettre au Prêteur une copie de ladite offre de financement et ledit Prêteur aura alors un délai de cinq (5) jours ouvrables aux fins de soumettre à l'Emprunteur une offre de financement contenant les mêmes termes et conditions que ceux contenus dans l'Offre de financement du tiers. Dans ce dernier cas, l'Emprunteur devra alors obligatoirement accepter l'offre de financement du Prêteur par préséance à l'Offre de financement du tiers.

3.16 Prolongation de la durée

Si, à l'échéance du terme, l'Emprunteur ne rembourse le prêt garanti dans les présentes ou ne signe pas une convention de renouvellement avec le Prêteur, ce dernier peut alors, à sa discrétion, moyennant un avis écrit à l'Emprunteur, prolonger le terme de six autres mois à un taux annuel équivalent au taux préférentiel de la Banque Royale du Canada (tel que défini ci-après) plus 1 %.

Durant ce terme prolongé de six mois, l'Emprunteur a le droit de rembourser par anticipation la totalité ou une partie du capital impayé en fournissant au Prêteur un préavis de 48 heures, sans pénalité. Cette clause continue de s'appliquer à la fin de chaque terme prolongé de six mois jusqu'au remboursement intégral du prêt.

On entend par « taux préférentiel de la Banque Royale du Canada » le taux d'intérêt annuel publié périodiquement par la Banque Royale du Canada, ou ses ayant cause, à titre de taux d'intérêt de référence en vigueur à ce moment-là pour déterminer l'intérêt imposé sur les prêts en dollars canadiens consentis au Canada et communément appelé taux préférentiel.

3.17 Maintien du taux de rendement à la suite d'un défaut

Le terme du prêt est stipulé en faveur du Prêteur et l'Emprunteur n'est pas autorisé à rembourser son prêt par anticipation avant la date

d'échéance. En cas de défaut de la part de l'Emprunteur aux termes de ce contrat qui autoriserait le Prêteur à exiger le remboursement intégral du solde du prêt, ou si le Prêteur est tenu autrement d'accepter un remboursement par anticipation du prêt à la suite du défaut de l'Emprunteur aux termes de ce prêt ou de tout autre charge, droit ou hypothèque grevant le bien immobilier hypothéqué (l'Emprunteur reconnaissant qu'il n'a aucun droit de remboursement par anticipation avant la date d'échéance et que cette disposition ne lui confère pas ce droit), l'Emprunteur devra verser au Prêteur, en sus du paiement du solde en capital du prêt (le « montant du remboursement par anticipation »), de l'intérêt couru jusqu'à la date du remboursement par anticipation et de tout autre montant dû, garanti ou payable en vertu du prêt, un montant équivalant aux Frais de maintien du taux de rendement (tel que défini ci-après).

Aux fins de la présente section, les « Frais de maintien du taux de rendement » signifient le plus élevé des montants suivants : (a) trois (3) mois d'intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur sur le prêt, (b) le montant par lequel, le cas échéant, la valeur actualisée, à la date du remboursement des versements périodiques de capital et d'intérêts devront être effectués jusqu'à la date d'échéance, dépasse le capital du prêt à la date de remboursement. Ladite valeur actualisée sera calculée par le prêteur suivant le plus bas de (i) le rendement des obligations du gouvernement du Canada, (ii) le taux d'intérêt nominal des titres hypothécaires (MBS) applicables, s'il y a lieu, calculé semestriellement et non à l'avance, (iii) le taux d'intérêt nominal des obligations hypothécaires du Canada applicables, s'il y a lieu, calculé semestriellement et non à l'avance. Aux fins de la présente section, le « rendement des Obligations du gouvernement du Canada » signifie le taux de rendement à l'échéance composé semi-annuellement et non à l'avance, tel que déterminé par RBC Dominion Valeurs mobilières Inc. ou toute autre personne qualifiée à cette fin nommée par le Prêteur, qu'une obligation non-remboursable du gouvernement du Canada aurait si elle était émise le ou vers le cinquième (5^e) jour ouvrable précédant la date à laquelle le remboursement par anticipation sera effectué, en dollars canadiens au Canada, et correspondant à 100 % de son montant en capital et ayant une échéance équivalente à celle du prêt.

Par « titre hypothécaire applicable », on entend le titre hypothécaire NHA-MBS (National Housing Act Mortgage Backed Security) pour lequel le présent acte et le prêt s'y rattachant font partie des blocs sous-jacents.

Par « obligation hypothécaire du Canada applicable », on entend l'obligation hypothécaire du Canada à l'égard de laquelle le titre hypothécaire applicable fait partie des blocs sous-jacents.

Ledit montant, calculé tel qu'indiqué plus haut, est garanti par les hypothèques créées aux termes des présentes. L'Emprunteur et le Prêteur reconnaissent que ledit montant constitue une évaluation

anticipée des dommages-intérêts prévus et non une pénalité découlant du fait que le Prêteur a contracté des obligations correspondantes en fonction du revenu prévu provenant du prêt, que le Prêteur n'est pas toujours en mesure de réinvestir les fonds immédiatement dans de nouveaux prêts hypothécaires et que le placement de nouveaux prêts hypothécaires exige des coûts importants.

3.18 Divisibilité

Si une condition, un engagement ou une obligation prévu au présent contrat de prêt, ou son application à toute personne ou circonstance donnée, devient nulle ou inexécutable dans une quelconque mesure, les autres dispositions ou l'application de cette condition, cet engagement ou cette obligation à toute personne ou circonstance autre que celles pour lesquelles elles sont nulles ou inexécutables, ne seront pas affectées et demeureront valides individuellement et exécutable dans la pleine mesure prévue par la loi.

DONT ACTE à ●, province de Québec, sous le numéro des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

**COMMANDITE SOCIÉTÉ FINANCIÈRE FIRST
NATIONAL**

Par :

●
(L'EMPRUNTEUR)

Par :

● **Intervenant (Caution)**

●, **notaire**