

Contrat d'hypothèque

Le 5 septembre 2019

Devant M^e Nicolas Mousseau, notaire à Québec

Ont comparu :

Société hypothécaire Scotia, société de prêt constituée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Canada), ayant son siège social au 44, rue King Ouest, Toronto, Ontario, M5H 1H1 et une place d'affaires au Québec sise au 5580 boulevard des Gradins à Québec, Québec, G2J 1R7

Et représentée par son Directeur commercial, Monsieur Olivier Nadeau en vertu d'une résolution du conseil d'administration

Ci-après appelé le prêteur

L'avis d'adresse du prêteur a été inscrit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec sous le numéro 127654328

Et

Hélène Montreuil, avocate, résidante et domiciliée au 1050 rue François-Blondeau à Québec, Québec, G1H 2H2

Ci-après appelé l'emprunteur

Les parties conviennent de ce qui suit :

1 Montant du prêt

Nous acceptons de vous prêter la somme de cinq cents mille dollars (500 000 \$) en une ou plusieurs avances.

Que nous n'ayons pas encore décaissé les fonds ou que nous ne soyons obligés de les décaisser, la présente hypothèque entre en vigueur à la date où elle est constituée.

2 Intérêt et versements

a) Vous convenez que l'intérêt que vous devez payer correspond à notre taux de référence applicable aux prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) avec un écart de 3 % l'an. Le taux de référence PHTV varie périodiquement en fonction du taux de base de la Banque Scotia. Votre taux d'intérêt est modifié automatiquement le jour même de toute fluctuation du taux de base de la Banque Scotia.

b) L'intérêt est calculé mensuellement non d'avance et est exigible sur le montant du prêt aussi bien avant qu'après la date du dernier versement, un défaut ou un jugement. Chaque mention du taux d'intérêt dans le présent contrat désigne le taux variable calculé et exigible aux termes du paragraphe 2a.

c) Le jour où vous signez le présent contrat, le taux de référence PHTV est de 2,25 % l'an et le taux d'intérêt exigible (taux de référence PHTV augmenté ou diminué du nombre de points de pourcentage indiqués ci-dessus) est de 3 % l'an, calculé mensuellement non d'avance, c'est-à-dire 5,25 % l'an, calculé semestriellement non d'avance. Ce taux d'intérêt demeure en vigueur jusqu'à ce qu'il soit modifié, tel qu'il est prévu au présent contrat. Une comparaison des taux calculés sur base mensuelle et sur base semestrielle est prévue à l'Annexe des équivalences de taux prévu à ce document.

d) Une seule des options suivantes s'applique :

i) Vous avez choisi un prêt hypothécaire à taux variable assorti d'un taux plafond, le taux d'intérêt maximum payable pendant la durée du prêt est de 8 % l'an, calculé mensuellement non d'avance. Le montant de vos versements mensuels est établi en fonction de ce taux d'intérêt.

ii) Vous avez choisi un prêt hypothécaire à taux variable non assorti d'un taux plafond, il n'y a pas de taux d'intérêt maximum.

e) Après chaque modification du taux de référence PHTV, nous vous enverrons par la poste, à la dernière adresse qui figure dans nos dossiers, un avis indiquant le nouveau taux d'intérêt et sa date de prise d'effet. Toutefois, le fait que nous omettions de vous envoyer par la poste un tel avis ou que vous ne le receviez pas n'empêche pas la modification du taux d'intérêt. Pour connaître le taux de référence PHTV en vigueur à tout moment, il suffit de s'adresser à une succursale de la Banque Scotia au Canada ou de consulter notre site Web banquescotia.com.

f) L'intérêt composé est exigible sur le montant du prêt aussi bien avant qu'après la date du dernier versement, un défaut ou un jugement. Il doit être payé périodiquement aux dates des versements mensuels.

Si vous n'effectuez pas un versement mensuel à la date où il est exigible, nous imputons de l'intérêt sur :

- tout intérêt en souffrance jusqu'à ce qu'il soit payé (intérêt composé);
- l'intérêt composé en souffrance jusqu'à ce qu'il soit payé.

g) Si l'intérêt couru depuis une date de versement mensuel (ou, dans le cas du premier versement, depuis la date d'ajustement de l'intérêt) jusqu'à la date du prochain versement mensuel excède le montant du versement mensuel sur le prêt, l'excédent (intérêt reporté) porte intérêt au taux payable sur le montant du prêt. À la date du prochain versement mensuel sur le prêt, l'excédent s'ajoute à l'intérêt reporté et en fait partie intégrante. Si l'intérêt reporté n'est pas payé à la date du prochain versement, il porte également intérêt au taux payable sur le montant du prêt et s'ajoute à l'intérêt reporté impayé à la date du prochain versement mensuel, et ainsi de suite.

h) Vous vous engagez à rembourser le montant du prêt, majoré de l'intérêt selon les modalités qui suivent :

i) Avant que vous commenciez à effectuer vos versements mensuels réguliers, vous devez acquitter l'intérêt sur tous les montants que nous vous avons avancés. L'intérêt est calculé mensuellement en fonction du taux applicable au montant du prêt.

ii) Si plus d'un mois s'écoule entre la date de l'avance et la date d'exigibilité du premier versement, vous nous devez séparément de l'intérêt pour cette période. A notre choix, cet intérêt est échu et exigible :

- un mois avant la date d'exigibilité du premier versement; ou
- la date d'exigibilité du premier versement; ou
- aux dates des avances subséquentes sur lesquelles il peut être prélevé.

Nous pouvons également exiger que vous acquittiez mensuellement cet intérêt avant que la date d'exigibilité du premier versement soit établie.

i) Dans le présent document, la date d'ajustement de l'intérêt (également désignée date de début du prêt) est le cinquième jour de chaque mois.

Vous vous engagez à nous rembourser le montant du prêt, majoré de l'intérêt calculé à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, au moyen de mensualités. Chacune de ces mensualités s'établit à 850,75 \$ à compter du cinquième jour de chaque mois et chaque mois par la suite jusqu'au cinquième jour du mois d'août 2029.

Vous devez acquitter le solde du montant du prêt majoré de tout l'intérêt échu et exigible à cette dernière date également désignée «date du dernier versement».

j) Chaque versement mensuel sur le prêt est affecté de la façon suivante :

- Premièrement, au paiement ou à la réduction de l'intérêt reporté, s'il y a lieu;
- Deuxièmement, au paiement ou à la réduction de l'intérêt (autre que l'intérêt reporté) couru sur le montant du prêt depuis la date (inclusivement) du précédent versement mensuel sur le prêt jusqu'à la date (exclusivement) de versement mensuel sur le prêt à laquelle le versement est effectué. L'intérêt pour le premier versement mensuel sur le prêt court à compter de la date d'ajustement de l'intérêt;
- Troisièmement, s'il y a un reliquat, à la réduction du montant du prêt.

k) Nous pouvons exiger que vous acquittiez immédiatement toutes les sommes que vous nous devez aux termes du présent contrat si :

- le total du montant du prêt, de toutes les autres sommes exigibles et de toutes les sommes garanties par une hypothèque, une réclamation antérieure ou une obligation grevant l'immeuble hypothéqué de rang égal ou prioritaire à l'hypothèque constituée par le présent contrat excède 105 % du montant initialement avancé;

ou

- Vous vendez, cédez ou hypothéquez l'immeuble hypothéqué sans avoir obtenu notre consentement écrit.

3 Honoraires et frais

Tous les frais juridiques et d'inscription, les honoraires du notaire et les débours relatifs à la préparation et à la quittance du présent document et de l'hypothèque qu'il constitue, de même que tous les frais d'ouverture de dossier, d'évaluation et d'arpentage et les primes d'assurance prêt hypothécaire, sont à votre charge. Vous devez également nous fournir une preuve de la publication du présent document.

Frais d'administration et de traitement de dossier

En plus des frais d'administration et de traitement indiqués ailleurs dans les présentes Clauses types relatives aux charges hypothécaires, vous vous engagez à nous payer, lorsqu'ils sont exigibles, les autres frais d'administration et de traitement relativement :

- À la préparation d'un acte modificatif ou autre type d'entente, ou d'un relevé à titre informatif;
- Au traitement d'une demande visant à obtenir notre consentement, approbation, subordination ou accord en ce qui a trait à tout autre document ou question ayant une incidence sur le titre de votre propriété;
- Au traitement d'une demande d'un tiers visant l'hypothèque ou la propriété;
- Au traitement d'un dossier ou de documentation concernant une poursuite liée à l'hypothèque ou à la propriété;
- À l'insuffisance des provisions sur votre compte pour un paiement, à la fermeture du compte sur lequel vous avez autorisé des prélèvements pour le paiement ou à l'annulation de votre autorisation de prélèvement des paiements sur votre compte;
- Au remplacement de chèques si un paiement a été refusé en raison de provision insuffisante;
- À la fourniture de copies de documents de votre dossier;
- À la fourniture de duplicatas;
- À la fourniture d'un calendrier d'amortissement;
- À la recherche faite à votre demande de renseignements, de documents ou de registres conservés hors site;
- À la fourniture d'une ventilation de vos paiements ou de votre compte au titre de l'impôt foncier;
- À une vérification comptable;

- Aux frais de messagerie; et
- À toute autre demande spéciale faite par vous ou par des tiers pour des services de nature administrative similaires.

Nous facturerons les frais en vigueur au moment où les services sont rendus. Vous devez acquitter ces frais immédiatement. Dans le cas contraire, nous ajouterons le montant des frais impayés au montant du prêt ou nous considérerons que vous êtes en défaut de paiement relativement au prêt hypothécaire ou encore nous ferons les deux. De l'intérêt calculé selon le taux applicable au prêt hypothécaire courra sur ces frais à compter de la date où ceux-ci ont été engagés.

Nous avons le droit de modifier périodiquement le montant des frais sans avoir à vous en aviser. Le montant des frais en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

En plus des frais d'administration et de traitement, vous devez acquitter tous les autres frais et dépenses que nous avons engagés relativement à l'hypothèque. Il demeure entendu que la facturation de frais d'administration et de traitement ne nous empêche pas de demander l'aide de spécialistes, d'évaluateurs, de consultants, de fournisseurs ou de mandataires externes, y compris de conseillers juridiques, relativement à une question touchant la propriété et ou l'hypothèque et, ce faisant, vous devrez acquitter toutes les dépenses et tous les frais afférents, y compris les frais juridiques.

4 Modalités de remboursement anticipé

Si une Annexe relative aux modalités de remboursement anticipé est jointe au présent document, vous pouvez rembourser par anticipation le montant du prêt conformément aux modalités de l'annexe.

5 Affectation en garantie et délimitation

a) Pour garantir le remboursement du montant du prêt et de toutes les sommes qui nous sont dues aux termes du présent document et l'exécution de toutes vos obligations aux termes du présent document, vous hypothéquez en notre faveur l'immeuble décrit au paragraphe 5d du présent document pour un montant de cinq cent mille dollars (500 000 \$) avec intérêt au taux stipulé à l'article 2 du présent document.

Tous les immeubles hypothéqués aux termes du présent document sont désignés collectivement comme étant l'immeuble. Si l'hypothèque vise plus d'un immeuble, le terme immeuble désigne l'un ou l'autre des immeubles hypothéqués ou tous ceux-ci.

b) Vous hypothéquez également en notre faveur les biens suivants pour un montant n'excédant pas celui (avec l'intérêt) indiqué au paragraphe 5a du présent document :

- 1) tous les loyers et revenus présents et à venir de l'immeuble;
- 2) tous les bâtiments de l'immeuble ainsi que tout ce qui est ou sera fixé ou attaché aux bâtiments de l'immeuble, y compris les ajouts, modifications et rénovations;

3) les indemnités payables en vertu de toutes les polices d'assurance couvrant l'immeuble.

c) Vous nous octroyez une hypothèque sur l'immeuble pour un montant additionnel correspondant à vingt pour cent (20 %) du montant indiqué au paragraphe 5a afin de garantir spécifiquement le remboursement de toutes les sommes pouvant être exigibles aux termes du présent document et n'étant pas garanties par l'hypothèque décrite aux paragraphes 5a et 5b du présent document, telles que l'impôt foncier, l'assurance, les réparations et les autres frais.

d) l'immeuble mentionné au paragraphe 5a est délimité de la façon suivante :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot **UN MILLION CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS (1 148 963)** du **CADASTRE DE QUÉBEC**, circonscription foncière de Québec.

Avec la bâtisse ci-dessus construite portant le numéro civique **1050 rue François-Blondeau, Québec, Québec, G1H 2H2**

Les hypothèques prévues au présent article sont ci-après appelées collectivement «l'Hypothèque». Si l'Hypothèque affecte plus d'un immeuble, le terme «Immeuble» désigne dans le présent acte tout et chacun des immeubles hypothéqués.

6 Si l'immeuble est une copropriété

Vos droits et obligations à titre d'emprunteur

Si l'immeuble est une copropriété, vous vous engagez :

a) à respecter les dispositions du Code civil et les documents relatifs à la copropriété (déclaration de copropriété, règlements et règles de la copropriété et autres documents) et, si nous l'exigeons, à nous fournir la preuve que vous respectez les règles du syndicat des copropriétaires. Vous nous autorisez à redresser toute omission de votre part de respecter les dispositions du Code civil et les stipulations des documents relatifs à la copropriété. Vous vous engagez à rembourser les sommes que nous dépensons pour faire valoir notre droit d'exiger que le syndicat des copropriétaires ou tout propriétaire respecte les stipulations du Code civil et les dispositions des documents relatifs à la copropriété;

b) à nous transmettre tous avis, évaluations, règlements, règles ou états financiers relatifs à la copropriété que vous recevez (ou avez le droit de recevoir) du syndicat des copropriétaires, si nous l'exigeons. Vous nous autorisez à examiner les registres du syndicat des copropriétaires;

c) à nous laisser exercer vos droits de vote en vertu du Code civil sur des questions concernant la copropriété et à payer toutes sommes que nous dépensons pour ce faire. Nous ne pouvons être tenus responsables des actes que nous commettons dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisé à faire aux termes du présent document ou d'une omission d'agir;

d) à acquitter la portion des charges communes afférente à votre logement et toute cotisation au fonds de prévoyance au syndicat des copropriétaires aux dates d'échéance;

e) à assurer votre portion des parties communes de la copropriété si le syndicat des copropriétaires omet de le faire et, à notre demande, à assurer vos droits dans l'actif du syndicat des copropriétaires ou dans les bâtiments qui font partie de la copropriété, c'est-à-dire les bâtiments existants et à venir, que ce soit durant la construction ou par la suite.

Même si l'immeuble n'est plus régi par le Code civil ou les documents relatifs à la copropriété, toutes les modalités du présent prêt hypothécaire continuent de s'appliquer à l'immeuble.

Nos droits et obligations à titre de prêteur

Si l'immeuble est une copropriété, nous avons le droit :

- a) de redresser toute omission de votre part de respecter les dispositions du Code civil et les stipulations des documents relatifs à la copropriété, ce qui inclut la souscription d'une assurance en votre nom ou des arrangements concernant les réparations et l'entretien;
- b) d'examiner les registres du syndicat des copropriétaires;
- c) de voter en votre nom sur des questions concernant la copropriété;

Nous pouvons, à notre choix, exiger le remboursement de la totalité du prêt si le syndicat des copropriétaires omet de respecter les stipulations des documents relatifs à la copropriété.

Notamment, si le syndicat des copropriétaires omet :

- D'assurer toutes les parties privatives et communes de l'immeuble conformément à la loi et à nos exigences;
- D'assurer à notre demande l'actif du syndicat des copropriétaires;
- De nous fournir la preuve que l'assurance est en vigueur;
- De faire tout le nécessaire pour recevoir le produit de l'assurance;
- D'administrer de manière diligente l'immeuble;
- D'obtenir notre accord avant d'effectuer des modifications importantes aux parties communes de l'immeuble;

ou si les propriétaires décident de mettre fin à la copropriété divisée en raison de dommages importants à l'immeuble.

7 S'il s'agit d'un prêt à la construction

Avant de recevoir une avance sur le montant du prêt, vous vous engagez à nous informer par écrit si celle-ci doit servir à financer une amélioration. Une amélioration signifie une construction, une installation, une modification, un ajout, une réparation ou une démolition dans l'immeuble. Vous vous engagez à nous remettre immédiatement une copie de tous les contrats et contrats de sous-traitance portant sur une amélioration, ainsi que de toute modification à ces contrats.

Vous vous engagez à ce que toute amélioration s'effectue conformément aux contrats, aux plans et aux spécifications que nous avons préalablement approuvés par écrit. Vous devez réaliser les travaux de construction ou d'amélioration le plus rapidement possible et nous présenter sur demande la preuve de paiement de tous les contrats. Nous n'assumons aucune responsabilité en ce qui concerne la construction d'un immeuble sur la propriété ou la réalisation de rénovations ou en ce qui concerne les obligations ou les ententes contractuelles entre vous et le constructeur ou un entrepreneur ou sous-entrepreneur. Si vous ne terminez pas les travaux, nous pouvons le faire à votre place et les dépenses que nous assumons pour ce faire s'ajoutent au montant du prêt et portent intérêt au taux prescrit dans le présent document. Vous êtes tenu de nous rembourser immédiatement le montant de ces dépenses.

Les avances (décaissements partiels du montant en principal) que nous vous versons sont établies en fonction de l'avancement des travaux d'amélioration, et ce, jusqu'à la fin des travaux et l'occupation de l'immeuble ou jusqu'à la vente de l'immeuble. Il nous appartient de décider du versement ou non d'une avance, du moment opportun et du montant. Tous les frais d'inspection vous incombent et peuvent être déduits des avances. Quel que soit l'objet du prêt hypothécaire, nous pouvons à notre seule et entière discrétion retenir les fonds jusqu'à ce que nous soyons d'avis que des fonds suffisants sont disponibles pour couvrir les coûts de l'amélioration.

Lorsque vous achetez d'un constructeur ou lorsque un entrepreneur général exécute les travaux de construction, notre conseiller juridique doit obtenir la confirmation que le constructeur ou l'entrepreneur et l'habitation sont inscrits aux termes d'un programme de garantie de maisons neuves avant le décaissement des fonds. Une copie du Certificat d'achèvement des travaux et de prise de possession de l'habitation (signé par le constructeur entrepreneur et par l'acheteur) doit nous être transmise. Si vous agissez à titre d'entrepreneur des travaux sans être un constructeur, notre conseiller juridique exigera une copie du Certificat d'occupation délivré par les autorités compétentes.

8 Vos droits et obligations à titre d'emprunteur

8.1 Votre obligation principale

Vous vous engagez à rembourser le montant du prêt et l'intérêt qui sont indiqués aux articles 1 et 2 du présent document. Vous êtes en défaut si vous n'exécutez pas l'une des obligations prévues dans le présent document.

Vous devez également faire en sorte que les renseignements qui vous concernent ainsi que ceux sur votre immeuble soient à jour. Vous êtes tenu de nous faire part de tout changement à cet égard après la signature du présent contrat.

8.2 Maintien de vos obligations

À moins que nous vous ayons donné quittance, votre responsabilité à l'égard de toutes les obligations indiquées dans le présent document est maintenue, et ce, même si :

- L'immeuble fait l'objet d'un transfert de propriété; ou
- Nous accordons un délai pour le remboursement de la totalité ou d'une partie du montant du

prêt; ou

- Nous renouvelons le prêt; ou
- Nous prenons d'autres arrangements avec un nouveau propriétaire de la totalité ou d'une partie de l'immeuble.

Si deux personnes ou plus sont désignées dans le présent document à titre d'«emprunteurs», chacune d'elles est tenue de remplir toutes les obligations à notre égard. Les emprunteurs sont obligés conjointement et solidairement.

8.3 Paiements faits en votre nom

Vous vous engagez à nous rembourser de :

- Tout montant que nous acquittons en rapport avec le présent prêt;
- Tout montant requis pour inscrire et maintenir l'hypothèque garantissant le prêt et pour en donner quittance;
- Tout montant que nous déboursions pour exercer nos droits afin de recouvrer notre créance au titre du prêt, pour faire valoir l'hypothèque ou pour protéger l'immeuble. Nous pouvons également acquitter tout montant garanti par une hypothèque, une réclamation ou une charge grevant l'immeuble dont le rang est, selon nous, prioritaire à notre garantie hypothécaire;
- Tout autre montant que vous êtes tenu de payer, mais que nous avons acquitté, y compris les frais d'évaluation, les frais juridiques et les honoraires d'un notaire pour la préparation, l'inscription et la quittance de l'hypothèque.

De tels paiements sont exigibles immédiatement et portent intérêt au taux prescrit au paragraphe 2 du présent document, et ce, depuis la date où nous effectuons de tels paiements jusqu'à leur remboursement en totalité.

8.4 Aucune déduction

Vous convenez que tous les paiements que vous nous faites ou que nous vous demandons de faire doivent être effectués en entier sans qu'il y ait compensation, abattement, déduction ou retenue, ni prélèvement au titre d'une demande reconventionnelle. En outre, il est entendu que vous ne pouvez annuler ou réduire vos paiements ou vos dettes en raison d'un montant que nous vous devons, ni opérer compensation avec ce montant.

8.5 Déclaration concernant l'immeuble

Vous reconnaissez et déclarez que :

- a) la présente hypothèque occupe le premier rang à l'égard de l'immeuble;
- b) l'immeuble décrit à l'article 5 vous appartient et est franc et quitte de tous privilèges, charges et hypothèques, à l'exception de ceux que nous avons approuvés, y compris la déclaration de résidence familiale. Tous les privilèges, charges et hypothèques doivent faire l'objet d'une quittance avant le décaissement d'une avance. Vous devez nous fournir une

copie de tout acte, quittance et cession de même que de tout document dament signé qui attestent la validité et la force exécutoire de l'hypothèque;

c) le certificat de localisation représente l'état actuel de l'immeuble et des bâtiments;

d) l'impôt foncier, les avis de cotisation, les tarifs, les droits ou les réclamations concernant l'immeuble ont été acquittés;

e) au cours des six (6) mois qui précèdent la date du présent document, l'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux de construction, rénovation, réparation ou modification n'ayant pas été acquittés en totalité;

f) vous êtes mariée sous le régime de la séparation de biens avec Michèle Morgan depuis le 13 septembre 2003 et qu'aucun changement de votre état matrimonial n'est prévu ou, si vous êtes marié, aucun changement n'a été envisagé depuis la date du mariage et aucune procédure susceptible de modifier votre état matrimonial n'est en instance. Vous devez nous aviser immédiatement par écrit si votre état matrimonial devait changer ou si l'immeuble devait devenir la résidence familiale.

8.6 Entretien de l'immeuble

Réparations et entretien

Vous vous engagez :

- à maintenir l'immeuble en bon état;
- à ne pas utiliser l'immeuble ou à ne pas permettre qu'il soit utilisé à des fins autres que sa destination actuelle;
- à respecter toutes les lois et tous les règlements applicables.

Vous vous engagez :

- à vous abstenir de tout acte susceptible d'abaisser la valeur de l'immeuble;
- à ne pas effectuer ou à ne pas permettre que soient effectués à l'immeuble des travaux de modification ou des ajouts sans notre accord;
- à ne pas utiliser l'immeuble ou à ne pas permettre qu'il soit utilisé à des fins illicites;
- à ne pas abandonner l'immeuble.

Inspections

Nous ou nos mandataires devons pouvoir accéder à l'immeuble chaque fois que nous l'exigeons pour effectuer des inspections. Vous devez nous rembourser les frais relatifs aux inspections que nous jugeons appropriées, y compris des analyses environnementales, des évaluations des lieux et des vérifications. Dans le cas d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, nos mandataires comprennent ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux fins du présent article.

Assurance sur l'immeuble

Tant que le prêt hypothécaire n'aura pas fait l'objet d'une quittance, vous vous engagez à assurer et à maintenir assuré l'immeuble contre la perte ou les dommages causés par le feu et les autres risques généralement couverts par les polices d'assurance-incendie, ou les risques pour lesquels nous exigeons une couverture. Vous devez nous présenter sur demande la ou les polices d'assurance prouvant l'existence d'une telle couverture. Vous vous engagez également à nous remettre sur demande une preuve de renouvellement ou de remplacement de la police quinze (15) jours complets avant son échéance ou sa résiliation. Une copie de la police renouvelée ou de remplacement peut constituer une preuve suffisante.

La police d'assurance :

- Doit comporter des garanties annexes pour chaque bâtiment de l'immeuble et pour tout bâtiment pouvant y être érigé, aussi bien pendant sa construction que par la suite;
- Doit être émise pour un montant au moins égal à la pleine valeur de remplacement des bâtiments de l'immeuble;
- Doit stipuler que nous sommes le bénéficiaire du produit d'assurance;
- Ne doit contenir aucune clause de coassurance;
- Doit contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous jugeons acceptable.

Impôt relatif à l'immeuble

Vous vous engagez :

a) à nous remettre sur réception le relevé d'impôt foncier ou tout autre relevé d'impôt ou avis de cotisation relatif à l'immeuble. Le non-respect de cette consigne peut entraîner la facturation de frais additionnels par la municipalité.

b) à nous verser les sommes nécessaires au titre de l'impôt foncier et de tout autre impôt relatif à l'immeuble afin que nous puissions les acquitter à leur date d'échéance.

Ces versements doivent être faits aux mêmes dates que celles des versements sur votre prêt. Chaque versement mensuel correspond approximativement à 1/12^e du montant d'impôt annuel à échoir que nous avons établi. Si la date d'échéance pour le paiement du compte d'impôt ou du dernier versement au titre de l'impôt est de moins de un an à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, il se peut que nous exigions des versements mensuels égaux durant cette période et durant les douze mois qui la suivent. Ces versements mensuels égaux sont calculés en fonction du montant estimatif d'impôt total que nous établissons pour ces deux périodes afin que nous recevions les sommes nécessaires pour acquitter tout l'impôt pour ces deux périodes;

c) à nous payer sur demande la différence entre le montant d'impôt exigé pour l'immeuble et le montant estimatif d'impôt ou la provision que nous avons constituée pour acquitter l'impôt. A notre choix, nous pouvons augmenter le montant des versements mensuels pour couvrir la différence.

d) Vous vous engagez également à nous remettre une copie de tout reçu dans les trente (30) jours de la date d'échéance si vous avez payé vous-même l'impôt à la ville.

8.7 Revenu tiré de l'immeuble

Vous devez nous remettre sur demande une copie de tous les baux applicables à l'immeuble, y compris tous les renseignements sur les loyers et les revenus.

Vous vous engagez à ne pas hypothéquer en faveur d'un tiers ou à ne pas céder à un tiers, en tout ou en partie, les loyers ou les revenus tirés de l'immeuble, à ne pas accepter le paiement des loyers plus d'un mois à l'avance ou à ne pas donner quittance d'avance à un locataire pour un montant excédant un mois de loyer. Sauf notre accord par écrit, vous ne pouvez louer l'immeuble à des conditions inférieures à celles du marché.

Avec notre accord, vous pouvez percevoir les loyers et les revenus. Si nous retirons notre accord, nous pouvons alors percevoir les loyers et les revenus tirés de l'immeuble. A cet égard, nous avons droit à une commission que nous pouvons déduire des montants perçus. Rien ne nous oblige à vous informer d'une irrégularité dans le paiement des loyers.

Vous vous engagez dans la mesure du possible à veiller à ce que les locataires de l'immeuble paient leur loyer à temps.

8 Paiement anticipé à la vente ou à la constitution d'une hypothèque

Nous pouvons exiger que vous nous remboursiez sur-le-champ tous les montants que vous nous devez aux termes du prêt hypothécaire si vous vendez, transférez, grevez ou hypothéquez votre propriété à moins que nous n'ayons donné préalablement notre approbation par écrit. Si nous approuvons la vente, le transfert, l'hypothèque ou la charge et n'exigeons pas que vous nous remboursiez immédiatement tous les montants que vous nous devez aux termes du prêt hypothécaire, vos obligations à notre égard ainsi que nos droits contre vous ou un tiers tenu de rembourser l'argent qui nous est dû aux termes du prêt hypothécaire demeurent inchangés.

L'approbation d'une vente ou d'un transfert de la propriété ne constitue pas une approbation d'une prise en charge du prêt hypothécaire ni un consentement à vous libérer de vos obligations aux termes de l'hypothèque. Dans l'éventualité d'une vente ou d'un transfert en tout ou en partie de la propriété ou d'un droit dans la propriété à un cessionnaire, le prêt hypothécaire ne peut être considéré comme ayant été pris en charge, à moins que :

i) vous n'ayez demandé par écrit notre approbation du cessionnaire et des conditions de la vente ou du transfert; et

ii) nous n'ayons donné par écrit notre approbation du cessionnaire; et

iii) nous n'ayons approuvé par écrit les conditions de la vente ou du transfert; et

iv) le cessionnaire n'ait signé une entente de prise en charge ou un contrat de crédit que nous jugeons satisfaisant, aux termes de laquelle ou duquel il s'engage à prendre en charge le présent prêt hypothécaire, à respecter toute modification a une telle entente ou à un tel contrat et toute convention accessoire, à acquitter les sommes garanties, à exécuter les

obligations qui vous incombent (y compris la présente obligation) au moment opportun et de la même manière et à respecter en tout point toutes les conditions, tous les engagements et toutes les obligations de la présente hypothèque, des actes la modifiant et des conventions accessoires.

Vous devrez acquitter les frais d'administration et de traitement en vigueur au moment de la prise en charge du prêt hypothécaire et que nous exigeons pour la préparation d'une déclaration de prise en charge, d'un acte de prise en charge ou d'un acte déclaratif de prise en charge, de même que tous les autres frais d'administration et de traitement applicables (reportez-vous à l'article intitulé Frais d'administration et de traitement des présentes Conditions et engagements facultatifs pour de plus amples renseignements) et les charges et dépenses que nous avons engagées relativement à la prise en charge du prêt hypothécaire. Les frais peuvent être modifiés en tout temps sans préavis. Le montant des frais d'administration et de traitement en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

9 Quittance du prêt hypothécaire

Lorsque le montant du prêt et toutes les sommes qui nous sont dues aux termes du présent document sont remboursés intégralement, vous avez la responsabilité de faire rédiger à vos frais une quittance par un notaire. Vous devez nous accorder un délai raisonnable pour la signature de la quittance. Il vous appartient d'inscrire la quittance et d'acquitter les droits d'inscription.

Nos droits et obligations à titre de prêteur

L1 Autres contrats, quittances et transmissions applicables à l'immeuble

Nous devons approuver tous les autres contrats et toutes les autres quittances et transmissions applicables au présent prêt, lesquels doivent être rédigés à vos frais, y compris nos frais d'administration courants, par un notaire qui nous convient.

Nous devons recevoir une copie de chaque contrat, quittance, transmission ou acte accompagné de tous les documents dament signés attestant la validité de la présente hypothèque.

Si une hypothèque légale est inscrite à l'égard de l'immeuble ou si le droit d'exiger le paiement est exercé pour faire valoir une charge prioritaire, vous vous engagez à faire radier cette hypothèque ou régler toute réclamation relative à une charge prioritaire dans un délai de quinze (15) jours. Sans que rien ne nous y oblige, nous pouvons payer la dette garantie par l'hypothèque légale ou la charge prioritaire. Tout paiement que nous effectuons en votre nom porte intérêt au taux du prêt.

L2 Entretien de l'immeuble

Réparations et entretien

Si à notre avis des réparations s'imposent, nous pouvons procéder à de telles réparations et vous devez en payer immédiatement les coûts.

Assurance sur l'immeuble

Nous avons le droit de donner notre approbation à l'égard de l'assureur et de la police d'assurance relative à l'immeuble.

Si vous ne respectez pas les exigences en matière d'assurance du présent document, nous pouvons, sans que rien ne nous y oblige, souscrire une assurance à vos frais. Le cas échéant, le montant que nous versons pour la prime d'assurance devient exigible aussitôt et porte intérêt au taux du prêt.

Quel que soit le sinistre aux termes de la police d'assurance, notre demande d'indemnité à titre de bénéficiaire prime celle d'un tiers. Si l'immeuble fait l'objet d'un sinistre ou de dommages de quelque nature que ce soit, vous devez nous aviser immédiatement et nous fournir à vos frais toutes les preuves nécessaires du sinistre. Le présent document constitue pour une compagnie d'assurances une autorisation suffisante lui permettant de nous verser une indemnité au titre de la police d'assurance ou d'accepter nos instructions en ce qui a trait au règlement du sinistre.

Nous avons le droit de recevoir le produit de chaque police d'assurance et de l'affecter en tout ou en partie à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble ou au remboursement du solde impayé de votre prêt ou de tout autre montant que vous nous devez. Tous les travaux de reconstruction ou de réparation doivent recevoir notre approbation avant qu'ils commencent.

Inspections

Nous ou nos mandataires pouvons inspecter l'immeuble ainsi que tout bâtiment qui y est érigé chaque fois que nous le jugeons nécessaire. Dans le cas d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, «nous» comprend les mandataires de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux fins du présent article.

Nous pouvons procéder à une inspection à n'importe quelle fin, notamment pour effectuer des analyses environnementales, des évaluations des lieux, des vérifications ou des études que nous jugeons nécessaires. Une telle inspection ne peut être assimilée à un droit de possession de notre part de votre immeuble.

Vous devez régler les frais relatifs à nos inspections ou tous autres frais.

Impôt relatif à l'immeuble

a) Nous établissons le montant estimatif de l'impôt foncier et de l'impôt applicable pour l'année à l'immeuble en fonction des renseignements que nous avons reçus de vous. Nous pouvons revoir au besoin le montant estimatif.

b) Nous acquittons l'impôt foncier et l'impôt applicable à l'immeuble à même les versements mensuels que vous nous faites tant que vous n'êtes pas en défaut aux termes du présent document. Si le montant que vous nous avez versé est insuffisant, nous pouvons tout de même acquitter l'impôt, ce qui occasionnera un solde débiteur sur votre compte de provision pour impôt foncier. Tout solde débiteur devient exigible sans délai et est imputé sur votre prêt. Rien ne nous oblige à vous informer de l'existence d'un solde débiteur.

c) Nous pouvons déduire de la dernière avance du montant en principal un montant suffisant pour acquitter tout l'impôt exigible au plus tard à la date d'ajustement de l'intérêt et impayé à la date de la dernière avance.

d) Nous vous versons des intérêts sur le solde créditeur de votre compte de provision pour impôt foncier. L'intérêt ainsi versé n'est pas inférieur à celui versé par la Banque Scotia sur les compte-chèques d'épargne affichant le même solde créditeur. Le solde débiteur de votre compte de provision pour impôt foncier porte intérêt au taux applicable au montant du prêt jusqu'à ce que le solde débiteur soit remboursé en totalité.

Si vous omettez d'effectuer un versement sur le prêt, nous pouvons utiliser les fonds de votre compte de provision pour impôt foncier pour rembourser l'intérêt échu et exigible, le montant du prêt ou les deux.

L3 Revenu tiré de t'immeuble

Si nous vous retirons l'autorisation de percevoir les loyers et les revenus de l'immeuble, nous pouvons percevoir ces loyers et revenus. A cet égard, nous avons droit à une commission que nous pouvons déduire des montants perçus.

Rien ne nous oblige à vous informer d'une irrégularité dans le paiement des loyers.

L4 Avis

Tout avis écrit, mise en demeure ou action qui vous est destiné ou qui est destiné à un acquéreur subséquent de l'immeuble hypothéqué peut être donné ou signifié à l'adresse indiquée dans le présent document ou à votre dernière adresse connue.

Si nous sommes dans l'impossibilité de procéder à une signification à l'une ou l'autre de ces adresses, la signification peut être faite au palais de justice du district judiciaire où est située la propriété.

L5 Nos recours si vous êtes en défaut

Notre sureté peut être réalisée et, en plus de nos droits et recours prévus par la loi, nous pouvons, immédiatement ou à une date ultérieure, prendre l'une ou l'autre des mesures ou toutes les mesures qui suivent si vous :

- êtes en défaut à l'égard d'une obligation aux termes du présent document;
- faites faillite ou devenez insolvable;
- abandonnez l'immeuble.

Nous pouvons exiger, aux termes du présent document, le paiement de la totalité du montant dû majoré des intérêts échus. Le fait que nous décidions de ne pas exercer notre droit d'exiger le paiement ne signifie pas que nous renonçons à l'exercer plus tard.

Le fait que nous renoncions en tout ou en partie à ce que vous régliez une somme que vous avez omis de payer ou à toute autre obligation ou le fait que nous exercions notre droit

d'exiger le paiement ne nous empêche pas d'exercer tout autre droit dont nous disposons.

Nous ne sommes tenus qu'à une diligence raisonnable dans l'exercice de nos droits et l'acquittement de nos obligations aux termes du présent contrat. Notre responsabilité se limite à la faute lourde ou intentionnelle en ce qui concerne l'immeuble.

L'hypothèque constituée aux termes du présent document s'ajoute aux autres hypothèques ou suretés dont nous sommes titulaires sans s'y substituer.

L6 Quittance du prêt hypothécaire

Nous pouvons établir les modalités relatives à l'extinction de nos droits à l'égard de la totalité ou d'une partie de l'immeuble (c'est-à-dire faire en sorte que l'immeuble soit franc ou partiellement franc de l'hypothèque) que ce soit à titre onéreux ou non. Si nous levons l'hypothèque sur une partie de l'immeuble, le reste de l'immeuble demeure affecté à la garantie.

Si l'immeuble est subdivisé avant que nos droits dans l'immeuble soient éteints, le prêt hypothécaire est garanti par chacune des subdivisions de l'immeuble, c'est-à-dire que chaque partie garantit le remboursement du montant total que vous nous devez, et ce, même si nous renonçons à nos droits à l'égard d'une autre partie de l'immeuble au titre de l'hypothèque.

Nous pouvons vous décharger, de même que toute caution ou toute autre personne, de l'exécution d'une obligation aux termes du présent document, d'un contrat ou d'un document constitutif de sureté, sans avoir à lever l'hypothèque en tout ou en partie ou toute autre sureté. Une telle décharge ne s'étend pas aux autres personnes ayant contracté des obligations aux termes du présent document ou d'un contrat.

À l'extinction de nos droits à l'égard de l'immeuble, vous devez faire préparer une quittance, à vos frais, par un notaire. Vous devez nous accorder un délai raisonnable pour la signature de la quittance. Il vous appartient d'inscrire la quittance et d'acquitter les droits d'inscription.

L7 Cession de nos droits

Nous pouvons vendre ou céder, en totalité ou en partie, le prêt, une entente ou la présente hypothèque à un ou des tiers sans vous en aviser ou sans votre consentement.

Le cas échéant, il est entendu que la présente hypothèque continue de garantir tous les montants exigibles aux termes d'un prêt ou d'une entente qui a été vendu ou cédé ainsi que tous les prêts octroyés aux termes d'une entente conclue après une telle vente ou cession. Après avoir été vendu ou cédé, la présente hypothèque, un prêt ou une entente peut être racheté par nous, qu'il y ait défaut ou non.

L8 Renouvellement du prêt hypothécaire ou modification de ses modalités

Au besoin, nous pouvons passer avec vous (ou avec toute personne à qui vous aurez transféré le bienfonds) une ou plusieurs conventions écrites afin de modifier la présente hypothèque en prolongeant la période de paiement, en la renouvelant, en renouvelant pour de nouvelles durées, en changeant le taux d'intérêt payable en vertu de l'hypothèque ou en modifiant autrement les stipulations.

Vous vous engagez à payer tout montant dû en vertu du prêt hypothécaire à la date d'échéance ou, si nous vous avons offert de renouveler le prêt, à conclure avec nous un accord de renouvellement d'ici la date d'échéance. Dans la négative, à moins que nous vous ayons avisé que nous ne renouvelons pas votre prêt hypothécaire, vous convenez que le prêt sera renouvelé automatiquement conformément aux conditions de renouvellement et à toutes les autres dispositions de l'accord de renouvellement.

Qu'il y ait ou non des charges sur le bienfonds en plus de cette hypothèque lors de la signature de cette convention, il n'est pas nécessaire de publier la convention au bureau de la publicité des droits afin de maintenir la priorité de rang de la présente hypothèque, telle qu'elle est modifiée, sur tout instrument publié après cette hypothèque. Toute référence à l'hypothèque dans les présentes clauses types relatives à la charge signifie la présente hypothèque telle qu'elle est modifiée par une telle convention ou de telles conventions.

Signatures

Intervention du conjoint

Le conjoint, Michèle Morgan, qui a été informé de l'acte de prêt et de l'hypothèque, donne son consentement à la conclusion d'un tel acte de prêt et d'une telle hypothèque et confirme que l'état matrimonial est conforme à la déclaration.

Même si l'immeuble est une résidence familiale aux termes du Code civil du Québec et qu'il fait l'objet d'une déclaration de résidence familiale, les hypothèques, droits et options du prêteur à l'égard de l'immeuble ont priorité, le conjoint renonçant à tout droit pouvant découler d'une déclaration présente et à venir inscrite à l'égard de l'immeuble.

La déclaration de résidence familiale est annulée si, après avoir exercé nos droits hypothécaires, nous devenons propriétaires de l'immeuble ou le vendons à un tiers. Vous et votre conjoint consentez à la présente condition.

Intervention de la caution

La caution, Michèle Morgan, a pris connaissance du présent document et déclare être satisfaite de ses modalités. La caution accepte sans réserve de nous rembourser solidairement le montant du prêt majoré de l'intérêt ainsi que tout montant auquel nous avons droit et à s'acquitter de toutes vos obligations aux termes de ce document, dans l'éventualité où vous ou un acquéreur subséquent seriez en défaut à l'égard du prêt.

Sans que nous ayons à obtenir son consentement ou à lui donner d'avis, la caution reconnaît que nous pouvons à titre de prêteur :

- accorder des délais pour le paiement du prêt et de l'intérêt exigible;
- accepter de modifier les stipulations du prêt (notamment en ce qui a trait à l'augmentation du taux d'intérêt);
- renouveler le prêt ou modifier/accroître le montant du prêt;

- modifier la durée ou accorder une quittance à l'égard d'une partie ou de la totalité de l'immeuble;
- renoncer à tout droit prévu dans le présent document à l'égard de toute personne;
- réaliser ou remplacer toute sureté consentie à l'égard du prêt.

Aucun de ces délais et aucune de ces modifications ne déchargent la caution de ses obligations, lesquelles demeurent inchangées.

Nous pouvons exiger de la caution qu'elle acquitte le plein montant exigible aux termes du présent contrat sans avoir à réaliser la sureté sur l'immeuble au titre du prêt hypothécaire ou toute autre sureté et à utiliser tout autre recours contre l'emprunteur ou un acquéreur subséquent de l'immeuble. La caution renonce aux bénéfices de division et de discussion.

Dont acte fait et passé en la ville de Québec, dans la province de Québec

Sous le numéro 5515 des minutes du notaire soussigné.

Lecture faite, les parties signent en sa présence dudit notaire.

Signé à Québec ce 5 septembre 2019

Société hypothécaire Scotia
Par Olivier Nadeau

Hélène Montreuil, emprunteur

Michèle Morgan, caution

M^e Nicolas Mousseau, notaire