



**ACTE DE GARANTIE
HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE
(Particuliers)**

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le sept mars
(2019 - 03 - 07)

DEVANT Me Julie GAMACHE, notaire à Longueuil, province de Québec.

COMPARAISSENT:

CAISSE DESJARDINS DES MOISSONS-ET-DE-ROUSSILLON, coopérative régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, ayant son siège social à 296, voie de desserte de la route 132, Saint -Constant, Québec, J5A 2C9, Canada, ici représentée par Catherine ROUSSY, adjointe juridique, se déclarant dûment autorisé(e) aux fins des présentes.

Avis d'adresse n°: 6 045 125

Ci-après appelée «LA CAISSE»

ET

Estelle PAGEAU, conseillère en formation, résidant et domiciliée au 69, rue Baillargeon, Saint-Constant, province de Québec, J5A 1X2, Canada ;

Mario TREMBLAY, représentant technique, résidant et domicilié au 69, rue Baillargeon, Saint-Constant, province de Québec, J5A 1X2, Canada ;

Ci-après appelés «LE CONSTITUANT»

LES PARTIES FONT LES CONVENTIONS ET DÉCLARATIONS SUIVANTES:

1. CONTRAT DE CRÉDIT

La caisse, Estelle PAGEAU et Mario TREMBLAY ont conclu le ou les contrats de crédit suivants:

- a) Un contrat de crédit rotatif au montant de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS ET ZERO CENT CANADIENS (175 000,00 \$CDN) signé en date des présentes;
- b) les contrats identifiés ci-dessous: Aucun

(ci-après appelé «le contrat de crédit»).

Après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties en présence de la notaire soussignée, ce ou ces contrats, ou une copie de ceux-ci, sont annexés aux présentes.

2. HYPOTHÈQUE

Pour garantir le remboursement des sommes qui sont ou seront dues à la caisse en vertu du ou des prêts, avances ou crédits consentis dans le cadre du contrat de crédit de même qu'en raison d'augmentation(s) éventuelle(s) du montant de ce ou ces prêts, avances ou crédits et de l'octroi d'autre(s) prêt(s) ou autre(s) forme(s) de crédit que les parties pourront convenir d'assujettir aux dispositions et aux hypothèques prévues aux présentes, ainsi que le remboursement des sommes qui pourraient être reprêtées à l'emprunteur et à l'acquéreur éventuel de l'immeuble en vertu de l'article 14 «Option Multiprojets», en capital, intérêts au taux de quinze pour cent l'an, frais et accessoires (ce ou ces prêts et toutes les sommes précitées étant collectivement appelées ci-après «le prêt»), et pour garantir l'accomplissement des autres obligations prévues au(x) contrat(s) de crédit et aux présentes, qui en découlent ou qui sont accessoires à celles-ci, (toutes les obligations précitées, incluant celles relatives au remboursement du prêt, étant collectivement appelées ci-après «les obligations garanties»), le constituant hypothèque en faveur de la caisse, pour une somme de **QUATRE CENT QUATORZE MILLE DOLLARS ET ZERO CENT CANADIENS (414 000,00 \$ CDN)**, l'immeuble suivant, incluant tous les biens meubles, présents et à venir, incorporés, attachés ou réunis à l'immeuble et considérés immeubles en vertu de la loi, ci-après appelé «l'immeuble», à savoir:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT ONZE (3 687 211)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie.

Avec bâtisse portant le numéro **154, rue Brossard, Saint-Constant, province de Québec, J5A 0B4.**

Sujet ledit immeuble à toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes pouvant l'affecter et notamment sujet aux servitudes suivantes:

- Une servitude en faveur de la Ville de Saint-Constant, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière ci-dessus mentionnée sous le numéro 13 142 142.
- Une servitude en faveur d'Hydro-Québec et de Bell Canada, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière ci-dessus mentionnée sous le numéro 13 798 959.
- Une servitude d'égouttement des eaux de surface, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière ci-dessus mentionnée sous le numéro 15 689 227.

Sous réserve des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la présente propriété aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux **CONDITIONS DE SERVICES D'ÉLECTRICITÉ** telles qu'approuvées par la Régie de l'énergie (décision D-2008-028) (Loi sur Hydro-Québec).

Pour garantir le remboursement de toute somme due à la caisse et qui dépasserait le montant de l'hypothèque prévu ci-dessus, notamment en raison d'augmentation(s) éventuelle(s) du montant du prêt ou en raison de l'octroi d'autre(s) prêt(s) ou d'autre(s) forme(s) de crédit que les parties pourront convenir d'assujettir aux dispositions et aux hypothèques prévues aux présentes, et pour garantir le paiement de tout intérêt non couvert par l'hypothèque prévue ci-dessus, le constituant hypothèque l'immeuble en faveur de la caisse pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent du montant de l'hypothèque indiqué au premier alinéa du présent article, soit pour une somme de **QUATRE-VINGT-**

DEUX MILLE HUIT CENTS DOLLARS ET ZERO CENT CANADIENS (82 800,00 \$CDN).

Si le bien hypothéqué est la fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise ou une part d'immeuble détenu en copropriété indivise, le constituant hypothèque également, pour les mêmes fins et les mêmes sommes que celles mentionnées ci-dessus, ses droits au remboursement éventuel des sommes versées au fonds d'opérations courantes, au fonds de prévoyance ou à tout autre fonds relié à la copropriété ou à l'immeuble, ainsi que toute somme à laquelle il pourrait avoir droit en cas de partage de l'immeuble ou de toute autre opération ayant pour effet de mettre fin à l'indivision, le cas échéant.

Si le bien hypothéqué est une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, les autres dispositions du présent acte doivent être lues avec les adaptations nécessaires. Quant aux obligations qui sont prévues aux présentes et qui incombent à l'ensemble des indivisaires plutôt qu'au constituant en vertu de la loi, de la convention d'indivision ou autrement, le constituant doit exécuter sa part de ces obligations, s'assurer que les autres indivisaires font de même et prendre les mesures appropriées pour qu'il soit remédié dans les meilleurs délais possibles au défaut de les respecter, le cas échéant.

3. CHARGES FONCIÈRES

Le constituant doit payer, à leur échéance et sans subrogation, toutes taxes et cotisations municipales et scolaires, générales ou spéciales, toute répartition, imposition foncière, rente foncière ou emphytéotique, et toutes autres charges (ci-après appelées «charges foncières») pouvant grever l'immeuble; il doit remettre à la caisse, sur demande, les reçus de ces divers paiements.

Toutefois, le constituant s'engage, sur demande de la caisse, à lui verser périodiquement, aux dates fixées par celle-ci, une somme suffisante pour pouvoir payer le montant de l'estimation que fera la caisse de toutes charges foncières pouvant affecter l'immeuble au cours des douze mois suivants. La caisse se basera sur les derniers comptes de taxes et pourra réviser son estimation de temps à autre. Le constituant devra remettre sans délai à la caisse tous les documents qu'il pourrait recevoir relativement à ces charges foncières.

Toutes les sommes versées à la caisse en vertu de l'alinéa précédent seront conservées par elle en garantie du paiement des charges foncières. Lorsqu'elles deviendront exigibles, la caisse pourra les acquitter à même les sommes accumulées à cette fin. Si elles sont insuffisantes, le constituant devra verser immédiatement la différence à la caisse. S'il y a un surplus, la caisse pourra le conserver pour les charges foncières à venir ou le remettre au constituant. Celui-ci devra continuer à effectuer les paiements prévus ci-dessus tant que la caisse ne l'aura pas avisé du contraire par écrit.

4. ASSURANCES

Le constituant doit maintenir l'immeuble constamment assuré contre l'incendie et tous les autres risques et pertes pouvant être couverts, pour un montant suffisant pour couvrir entièrement la créance de la caisse et toute créance garantie par une hypothèque de rang prioritaire, le cas échéant, jusqu'à concurrence toutefois de la valeur de remplacement du ou des bâtiments. Il doit également, si l'immeuble est un immeuble locatif, souscrire une assurance couvrant la perte de revenus pouvant découler de la survenance d'un sinistre.

Le constituant doit remettre la police d'assurance à la caisse, laquelle doit indiquer que la caisse est créancier hypothécaire, et contenir la «Clause type relative aux garanties hypothécaires»; il doit fournir à la caisse, au moins quinze jours avant l'échéance de la police, la preuve de son renouvellement.

S'il n'est pas possible d'assurer l'immeuble, la caisse peut assurer sa créance contre les conséquences d'un sinistre aux frais du constituant, avec intérêt au taux du prêt, au choix de la caisse s'il y a plus d'un prêt.

En cas de sinistre, le constituant doit en avertir la caisse sans délai et il ne peut procéder à la reconstruction ou réparation de l'immeuble sans son consentement préalable écrit. Il produit à ses frais toute preuve de sinistre, mais rien n'empêche la caisse de soumettre elle-même telle preuve. La caisse touche l'indemnité directement des assureurs, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, sans l'intervention du constituant, lequel constitue d'avance l'indemnité en dépôt entre les mains de la caisse. Cette dernière peut faire tout arrangement, compromis ou transaction avec l'assureur; elle impute l'indemnité, en tout ou en partie, soit en réduction de ce qui lui est dû, à son entière discrétion, soit à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble. L'hypothèque et les autres droits de la caisse ne seront aucunement affectés par la réception de l'indemnité.

5. LOCATION DE L'IMMEUBLE ET HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Le constituant ne peut, sans l'autorisation préalable écrite de la caisse, louer l'immeuble ou partie de celui-ci ni percevoir plus d'un mois de loyer par anticipation. S'il s'agit d'un immeuble locatif, il ne peut louer les locaux à un loyer sensiblement inférieur à la valeur locative sans l'autorisation préalable écrite de la caisse.

Pour garantir davantage l'exécution des obligations garanties, le constituant hypothèque en faveur de la caisse, pour une somme égale à celles prévues à l'article 2 des présentes, tous les loyers présents et à venir provenant de la location de l'immeuble ou de partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance qui couvrent ces loyers.

Le constituant doit fournir à la caisse, sur demande, copie de tous baux affectant l'immeuble. Il s'engage à ne consentir aucune cession de loyer en faveur des tiers.

Malgré l'hypothèque des loyers en faveur de la caisse, le constituant est autorisé à percevoir les loyers tant que la caisse n'a pas fait connaître son intention de retirer cette autorisation et de percevoir elle-même les loyers. Les loyers perçus doivent être d'abord affectés aux paiements périodiques exigibles à l'égard du prêt et aux charges foncières.

La caisse pourra, en tout temps, notifier son hypothèque aux locataires et aviser le constituant et le ou les locataires de son intention de percevoir les loyers. Le constituant devra alors remettre à la caisse toute somme d'argent ou effet de commerce reçu antérieurement à cet avis à titre de loyer. La caisse pourra également signer ou renouveler les baux, au nom du constituant, aux conditions qu'elle jugera convenables. Elle pourra exercer ces droits par l'entremise d'un mandataire, et le constituant s'engage à collaborer avec la caisse ou son mandataire pour faciliter la perception des loyers.

La caisse emploiera les loyers ainsi perçus, soit au paiement des sommes requises pour pouvoir percevoir les loyers, incluant les frais d'administration raisonnables résultant de l'exercice des droits mentionnés au paragraphe précédent, soit à la réduction de ce qui lui est dû, à son entière discrétion. La caisse ne sera responsable d'aucun dommage ni d'aucune perte résultant de l'exercice des droits prévus ci-dessus ou de son défaut de percevoir les loyers et elle ne sera pas tenue d'aviser le constituant en cas d'irrégularité dans le paiement du loyer par le ou les locataires.

6. ALIÉNATION

Le constituant doit aviser préalablement la caisse, par écrit, de toute vente ou autre aliénation de l'immeuble par acte entre vifs. L'avis doit indiquer les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que la date approximative de l'aliénation. En cas d'aliénation, la caisse peut exiger le remboursement immédiat du prêt.

Le constituant doit voir à ce que l'acquéreur s'engage, dans l'acte d'aliénation, à respecter toutes les clauses et conditions du contrat de crédit et des présentes et celles applicables de toute convention de renouvellement subséquente au contrat de crédit, le cas échéant. Il doit également, dans les trente jours suivant

l'aliénation, fournir à ses frais à la caisse une copie de l'acte d'aliénation et la preuve de son inscription au registre approprié, ainsi qu'une police d'assurance incendie répondant aux exigences du présent contrat. Si le bien hypothéqué est une partie d'un immeuble détenu en copropriété divise («condominium») ou une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, l'acquéreur doit également céder ses droits de vote à la caisse, aux conditions prévues à l'article 11 des présentes.

Nonobstant tout changement de propriétaire de l'immeuble, le constituant demeure lié envers la caisse. Toute ristourne décrétée après l'aliénation de l'immeuble peut être versée à l'acquéreur, à la discrétion de la caisse.

7. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Le constituant doit conserver l'immeuble en bon état et il doit permettre à la caisse d'y avoir accès de temps à autre pour l'examiner. Si le constituant néglige de maintenir l'immeuble en bon état ou d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande de la caisse, cette dernière peut, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux par les moyens appropriés pour y remédier, aux frais du constituant.

8. ABANDON DE L'IMMEUBLE

Si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, la caisse peut, personnellement ou par un représentant, prendre les mesures conservatoires qu'elle juge appropriées. Elle peut également procéder à la location de celui-ci, au nom du constituant et aux conditions qu'elle juge convenables, et percevoir les loyers.

9. MODIFICATIONS À L'IMMEUBLE, À SA DESTINATION OU À SON USAGE

Le constituant ne peut faire aucune modification à l'immeuble, en changer la destination ou l'utiliser à une fin non autorisée par la caisse sans avoir obtenu son consentement préalable écrit et sans lui avoir fourni, si des travaux sont requis, un «Consentement à priorité d'hypothèque» consenti en sa faveur par toute personne susceptible de détenir une hypothèque légale sur l'immeuble. La caisse est autorisée à payer toute créance primant ses droits, le cas échéant.

Le constituant doit produire, sur demande, les comptes, factures, contrats ou autres pièces justificatives, et il s'engage à respecter toutes les lois et tous les règlements pouvant affecter l'immeuble, et plus particulièrement tout règlement de zonage s'y rapportant.

10. SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le constituant ne peut consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans l'autorisation préalable écrite de la caisse.

11. COPROPRIÉTÉ DIVISE ET INDIVISE

Si le bien hypothéqué est une partie d'un immeuble détenu en copropriété divise («condominium»), le constituant s'engage à respecter les lois et règlements régissant la copropriété divise, ainsi que la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Si le bien hypothéqué est une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, le constituant s'engage à respecter les lois et règlements régissant la copropriété indivise ainsi que la convention d'indivision et les règlements de l'immeuble, le cas échéant.

Le constituant s'engage également à payer à échéance ses contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance, le cas échéant, à obtenir l'accord préalable écrit de la caisse pour tout acte pouvant diminuer la valeur de sa partie privative ou de sa part indivise, selon le cas, et à transmettre à la caisse, sur demande, copie de tout avis de convocation qu'il pourrait recevoir pour les assemblées des copropriétaires ou des indivisaires. Si le bien hypothéqué est une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, le constituant s'engage également: a) à souscrire une assurance responsabilité civile; b) à obtenir l'approbation préalable écrite de la caisse pour toute modification ou retrait de la

convention d'indivision, de l'une ou l'autre des clauses exigées par la caisse en vertu de l'offre de financement, ou pour toute autre modification pouvant accroître le risque de la caisse; et c) à ne pas consentir au partage de l'immeuble ou à ce qu'il soit mis fin à l'indivision de quelque façon que ce soit sans avoir obtenu l'intervention ou l'accord préalable écrit de la caisse.

Le constituant cède à la caisse, jusqu'à l'exécution complète des obligations garanties, tous les droits de vote (incluant le droit de convoquer une assemblée des copropriétaires ou des indivisaires) dont il est ou sera titulaire en qualité de copropriétaire ou d'indivisaire et il s'engage à signer sans délai tout document requis par la caisse pour lui permettre d'exercer ces droits de vote. Jusqu'à avis contraire de la part de la caisse, le constituant continue d'exercer ces droits de vote comme procureur de la caisse, sauf pour toute décision des indivisaires de procéder à un partage de l'immeuble, et il peut déléguer à des tiers l'exercice des droits de vote comme s'il en était encore titulaire. Si la caisse se prévaut de la cession des droits de vote, elle peut en aviser le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires, ou les autres indivisaires dans le cas d'une copropriété indivise, et demander que les avis de convocation des assemblées lui soient dorénavant transmis.

Si le bien hypothéqué est une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, la caisse accepte, en signant le présent acte, toutes les dispositions de la convention d'indivision qui sont rédigées pour le bénéfice des créanciers hypothécaires et qui peuvent être considérées comme des stipulations pour autrui.

12. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET CONSETEMENTS

Le constituant s'engage à respecter les lois et les règlements relatifs à la protection de l'environnement (ci-après appelés «normes environnementales»), tant fédéraux, provinciaux que municipaux. Il s'engage, entre autres: a) à obtenir tout permis, tout certificat d'autorisation, toute attestation et tout autre document requis par ces normes environnementales, et à remettre à la caisse une copie de toute demande adressée à cette fin et de tout permis ou autre document obtenu; b) à prendre les mesures nécessaires afin que l'immeuble soit en tout temps conforme aux normes environnementales, et à remettre à la caisse copie de tout certificat de conformité obtenu; c) à permettre à la caisse d'inspecter ou de faire inspecter l'immeuble afin de s'assurer du respect des normes environnementales; d) à remettre à la caisse, sans délai, une copie de tout avis, de tout ordonnance ou de toute procédure émis en vertu des normes environnementales, et qui lui est notifié ou signifié, ou qui est inscrit à l'égard de l'immeuble, et à remédier sans délai au défaut qui y est invoqué ou à obtenir la radiation de l'inscription; et e) à aviser la caisse dès qu'une poursuite civile ou pénale est intentée contre lui en raison d'un manquement à ses obligations environnementales ou civiles relativement à l'immeuble.

Le constituant autorise la caisse à recueillir en tout temps, auprès de toute personne, de tout organisme, ministère de l'environnement, de toute municipalité et autres, détenant des renseignements sur lui ou sur l'immeuble, tous les renseignements nécessaires à la caisse pour lui permettre de s'assurer du respect des normes environnementales. Le constituant consent à ce que la personne contactée divulgue de tels renseignements à la caisse, même s'ils figurent dans un dossier fermé ou inactif. Il consent également à ce que la caisse divulgue les renseignements ainsi recueillis à l'assureur hypothécaire, le cas échéant, ainsi qu'à tout prêteur, agent de renseignements, coemprunteur ou caution.

13. FRAIS

Le constituant paie tous les frais et débours relatifs aux présentes, incluant les frais et honoraires de notaire, d'arpenteur-géomètre et d'évaluateur, les frais d'inscription de l'hypothèque, les frais d'inspection, de vérification environnementale, d'inscription d'avis de renouvellement et autres frais de même nature. La caisse est autorisée à retenir, à même le produit du prêt, les sommes

suffisantes pour les acquitter. Lors de tout renouvellement, à l'échéance ou avant l'échéance, le constituant paiera également les frais d'administration alors exigés par la caisse. Le constituant paiera également, lorsque le prêt sera remboursé, avec ou sans subrogation, les frais et honoraires de quittance et mainlevée le cas échéant, lesquels actes pourront être, au choix de la caisse, en forme notariée. La caisse est autorisée à débiter le compte du constituant du montant de ces frais.

14. OPTION MULTIPROJETS

Malgré le remboursement total ou partiel du prêt ou de toute somme reprêtée en vertu du présent article, la caisse peut, sur demande, avancer à nouveau à l'emprunteur, ainsi qu'à l'acquéreur éventuel de l'immeuble ayant assumé les obligations de l'emprunteur, les sommes remboursées comme si elles n'avaient pas été utilisées une seule fois, jusqu'à concurrence d'un endettement égal, dans le cadre du présent contrat, au montant en capital initial du prêt. Si la caisse accepte et sur paiement des frais administratifs exigés par la caisse, les hypothèques et autres garanties prévues au présent acte lui assureront le remboursement de toute somme ainsi déboursée en capital, intérêts, frais et accessoires, toutes les clauses du présent acte continuant de s'appliquer aux sommes dues et aux sommes reprêtées. Pour l'application de ces clauses aux sommes reprêtées, toute référence faite au prêt signifie également une référence à ces sommes.

Aux fins des présentes, l'expression «la caisse» comprend tout cessionnaire du prêt et des sommes reprêtées, le cas échéant, le terme «emprunteur» comprend le ou les liquidateurs de la succession de l'emprunteur (ou de l'un des emprunteurs s'il y en a plus d'un) et l'expression «acquéreur de l'immeuble» comprend toute personne qui deviendra propriétaire ou copropriétaire de l'immeuble par tout mode de transfert de propriété.

Le présent article ne s'applique pas si les hypothèques créées aux présentes garantissent uniquement les obligations du constituant en vertu d'un contrat de crédit variable ou de crédit rotatif.

15. ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Le constituant doit acquitter, au plus tard quarante-cinq jours après leur expédition, tous comptes d'électricité et de gaz naturel qui peuvent lui être transmis. Il autorise irrévocablement les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel à fournir à la caisse tout renseignement qu'elle pourra leur demander relativement au paiement desdits comptes.

16. DÉFAUT

L'emprunteur et le constituant sont en défaut dans chacun des cas suivants: a) si l'emprunteur ou le constituant devient insolvable ou en faillite, ou fait une proposition concordataire et que celle-ci est retirée, rejetée ou annulée; b) s'il ne fait pas radier, dans les trente jours de son inscription ou, en cas de contestation, dans les trente jours du jugement le maintenant, toute hypothèque ou autre charge pouvant primer l'hypothèque de la caisse; c) s'il fait une déclaration fautive ou trompeuse à la caisse; d) si l'une ou l'autre des obligations prévues aux présentes ou au(x) contrat(s) de crédit n'est pas respectée; e) si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, s'il est saisi ou fait l'objet de l'exercice d'un recours par un autre créancier; ou f) si un autre créancier saisit les loyers ou exerce son droit de les percevoir.

Si le bien hypothéqué est une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, l'emprunteur et le constituant sont également en défaut: a) si la convention d'indivision qui était en vigueur lors de la signature du présent acte est modifiée et ne respecte plus les exigences de la caisse prévues à l'offre de financement ou que ces modifications ont augmenté le risque de la caisse; b) si la convention d'indivision conforme à ces exigences n'est pas renouvelée au moins un an avant son expiration et ainsi de suite tant que les hypothèques prévues aux présentes auront effet.

La caisse peut alors, sous réserve de ses autres droits et recours: a) exiger le remboursement immédiat de la totalité des sommes prêtées, des intérêts courus et de toutes autres sommes dues ou à devoir à la caisse; b) remplir toute obligation non respectée par le constituant, toute somme déboursée à cette fin devenant immédiatement exigible du constituant, avec intérêt au taux alors en vigueur à l'égard du prêt, au choix de la caisse s'il y a plus d'un prêt, calculé à compter du déboursement; c) imputer au remboursement des obligations garanties les sommes versées à la caisse pour le paiement des charges foncières; d) exiger le délaissement de l'immeuble et exercer les recours prévus aux articles 2748 à 2794 du Code civil; e) percevoir les loyers provenant de la location de l'immeuble; f) faire une vérification environnementale de l'immeuble aux frais du constituant.

Le constituant sera tenu au paiement des frais juridiquement exigibles pour le recouvrement du prêt, la conservation de l'immeuble et la réalisation des garanties, le cas échéant.

17. ÉTATS FINANCIERS

Si l'immeuble est ou devient un immeuble de rapport, le constituant s'engage à tenir une comptabilité détaillée des revenus et dépenses de l'immeuble, à permettre à la caisse d'examiner ses livres de comptes, à lui fournir toute pièce justificative qu'elle pourra exiger et à lui transmettre, à sa demande, un état détaillé des revenus et dépenses relatifs à l'immeuble, sous une forme approuvée par la caisse.

18. ÉLECTION DE DOMICILE

Le constituant, et les intervenants le cas échéant, font élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes. Si la caisse ne peut les joindre à ces adresses ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé le siège social de la caisse.

19. LIEU ET IMPUTATION DE PAIEMENT

Tout paiement dû à la caisse doit être effectué à ses bureaux.

La caisse pourra imputer les sommes perçues sur l'une ou l'autre des obligations garanties, à son entière discrétion, que ces obligations soient échues ou non.

20. MODIFICATION CADASTRALE

La caisse consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, la caisse se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le constituant doit aviser la caisse par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

21. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le constituant déclare: a) que toutes les charges foncières mentionnées à l'article 3 des présentes sont payées jusqu'à leur dernière échéance sans subrogation en faveur de qui que ce soit; b) que l'immeuble n'a été l'objet, dans les trois mois précédant la date du présent contrat, d'aucune réparation ou modification dont le coût n'ait été entièrement payé; c) qu'il a respecté les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement; d) qu'aucun avis ou qu'aucune ordonnance ne lui a été signifié ou n'est enregistré ou inscrit contre l'immeuble en vertu des lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement; e) qu'il n'est pas poursuivi ou menacé d'être poursuivi pour avoir contrevenu aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement; et f) qu'il est propriétaire irrévocable de l'immeuble, qu'aucune priorité, hypothèque ou autre charge ne le grève présentement ni ne grève les biens qui y ont été attachés ou réunis, qu'il n'existe aucune cause pouvant donner droit à l'inscription de telles charges, SAUF:

- Une hypothèque en faveur de la BANQUE NATIONALE DU CANADA, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière mentionnée ci-dessus sous le numéro 16 678 004, laquelle sera remboursée et radiée incessamment.

22. LOIS APPLICABLES ET LITIGES

Les parties conviennent que le présent contrat et tout contrat de crédit qu'il garantit sont régis par les lois de la province de Québec et que tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de ces contrats ne pourra être soumis qu'aux tribunaux de la province de Québec.

23. CLAUSES APPLICABLES À UN PRÊT ASSURÉ PAR LA SCHL

Pour tout prêt consenti en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (L.R.C., c. N-11), les dispositions qui suivent s'appliquent également et l'emportent sur toute disposition incompatible du présent acte.

A. DÉMEMBREMENTS ET MODALITÉS SPÉCIALES

Le constituant déclare que l'immeuble ne fait pas l'objet d'un droit d'usage, d'usufruit, d'emphytéose ou de propriété superficière.

B. CONSTRUCTION, RÉPARATION OU RÉNOVATION

Si le prêt est consenti à des fins de construction, de réparation ou de rénovation, les plans et devis doivent être conformes aux normes applicables approuvées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement («la SCHL»).

Si l'immeuble est un immeuble locatif, la caisse pourra refuser de faire un déboursé s'il n'est pas autorisé par la SCHL et elle retiendra en tout temps un montant assez élevé pour permettre l'achèvement des travaux conformément aux plans et devis qu'elle a approuvés et pour assurer le respect des conditions relatives à l'atteinte des objectifs de revenu locatif. Le constituant devra remettre à la caisse, avant chaque déboursé du prêt, une attestation des professionnels (architecte / ingénieur) que les travaux sont réalisés et qu'ils sont conformes aux plans et devis approuvés par l'organisme de réglementation compétent.

Par ailleurs, le constituant s'engage à notifier la caisse de l'existence de toute hypothèque légale de la construction dans les trois jours de la connaissance de sa publication.

C. PRÊT À UN CONSTRUCTEUR

Si le prêt est consenti à un constructeur, la caisse peut retenir une somme représentant au moins quinze pour cent du montant du prêt tant que l'immeuble n'aura pas été vendu à un acquéreur de sa propre demeure qui est accepté par la caisse, qui a assumé le présent prêt hypothécaire et qui a fourni la mise de fonds conforme aux exigences de la SCHL.

D. DÉFINITION DE LA «DATE D'AJUSTEMENT DES INTÉRÊTS»

La «date d'ajustement des intérêts» est la date à laquelle le constituant doit acquitter l'intérêt accumulé, tel que prévu à la convention applicable au prêt. Si cette obligation ne s'applique pas, la «date d'ajustement des intérêts» est la date du déboursement global du prêt, ou du dernier déboursement si le prêt est déboursé progressivement.

E. IMMEUBLE LOCATIF

Si l'immeuble est un immeuble locatif, le constituant s'engage également à respecter les exigences suivantes.

Charges foncières :

Le constituant devra, conformément à l'article 3 du présent acte, verser mensuellement à la caisse, à la même date que ses paiements périodiques, le montant qu'elle lui indiquera, et qu'elle pourra réviser de temps à autre, pour assurer le paiement des charges foncières pouvant affecter l'immeuble au cours des douze mois suivants. Le constituant devra remettre sans délai à la caisse tous les documents qu'il pourrait recevoir relativement à ces charges foncières.

Gestion de l'immeuble :

Le constituant peut faire lui-même la gestion de l'immeuble à la condition que cette gestion soit saine et prudente et qu'elle se compare à celle offerte par des entreprises spécialisées en la matière.

États financiers :

Le constituant doit, dans les quatre mois suivant la fin de chaque exercice financier, remettre à la caisse ses états financiers et ceux relatifs à l'immeuble, préparés dans la forme approuvée par la caisse.

Octroi d'hypothèque subséquente :

Le constituant ne peut consentir aucune autre hypothèque sur l'immeuble sans l'approbation préalable écrite de la caisse.

F. ASSURANCES

Le montant de l'assurance que le constituant ou ses ayants-droit doivent souscrire en vertu de l'article 4, pendant la période de construction et jusqu'au remboursement total du prêt, doit être égal à la pleine valeur de remplacement (100 %) du ou des bâtiments présents et à venir. Le constituant doit remettre à la caisse les certificats d'assurance ou, si la caisse l'exige, une copie certifiée de la police, dès que possible après la souscription de l'assurance. La police ne doit pas contenir de clause de coassurance; elle doit contenir une clause précisant que l'assureur doit informer par écrit la caisse au moins quinze jours avant tout changement matériel, annulation, non-renouvellement ou expiration de la police.

Sous réserve de la *Loi sur les assurances* (L.R.Q., c. A-32) et de la *Loi sur la distribution des produits et services financiers* (L.R.Q., c. D-9.2), la caisse peut, si elle a des motifs raisonnables, refuser un assureur et obliger le constituant à contracter avec un nouvel assureur.

Si la caisse assure l'immeuble par suite du défaut du constituant ou de ses ayants-droit, les sommes payées par la caisse devront être remboursées sur demande ou, si la caisse le permet, seront ajoutées à la dette et seront payables, avec intérêt au taux du prêt, à la date désignée pour le paiement de l'intérêt du prêt, sous réserve des autres droits de la caisse.

Si l'immeuble hypothéqué est une partie d'un immeuble faisant l'objet d'une copropriété divise (condominium), les obligations qui précèdent pourront être remplies par le syndicat des copropriétaires. En cas de sinistre, le constituant ou le syndicat des copropriétaires, ou les deux, doivent se conformer pleinement aux dispositions de la police ou des polices d'assurance, aux dispositions du Code civil du Québec applicables en matière de copropriété divise, à la déclaration de copropriété, aux règlements du syndicat et aux dispositions relatives à l'assurance dans la déclaration de copropriété. Le constituant doit s'efforcer d'obtenir du syndicat des copropriétaires le respect intégral des engagements mentionnés précédemment.

G. MODIFICATION À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le constituant ne peut utiliser l'immeuble à des fins commerciales, hôtelières ou industrielles.

H. INSPECTION

Les obligations prévues aux articles 7 et 12 à l'effet de permettre à la caisse d'avoir accès à l'immeuble s'appliquent également en faveur de l'agent de la SCHL. Le coût raisonnable des tests environnementaux, des évaluations, inspections ou études, selon le cas, sera payé par le constituant sur demande, portera intérêt au taux du prêt et sera garanti par les hypothèques prévues aux présentes. L'exercice des droits énumérés ci-dessus ne signifie aucunement que la caisse, la SCHL ou leurs agents respectifs sont en situation de possession, de gestion ou de responsabilité à l'égard de l'immeuble.

I. OPTION MULTIPROJETS

La caisse doit obtenir l'accord préalable écrit de la SCHL avant d'accepter une demande du constituant formulée en vertu de la clause «Option Multiprojets».

J. SUBROGATION OU CESSION : Si la SCHL est éventuellement subrogée dans les droits de la caisse découlant du prêt ou si elle devient cessionnaire de ces droits, elle sera réputée être l'unique titulaire de la créance subrogée ou cédée et des hypothèques prévues aux présentes et la caisse devra agir en conséquence. La caisse conservera toutefois ses droits personnels à l'égard de l'emprunteur pour toute autre somme qui lui est due, le cas échéant.

K. APPLICATION DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Le présent acte est assujéti aux dispositions applicables de la *Loi nationale sur l'habitation* (L.R.C., c. N-11) comme si ces dispositions étaient ici reproduites au long.

24. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Mario TREMBLAY et **Estelle PAGEAU** déclarent qu'ils sont mariés l'un à l'autre, sous le régime de la société d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage célébré le dix-neuf juillet deux mille quatorze (19 juillet 2014) dans la province de Québec où ils étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que leur état civil et leur régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

25. INTERVENTION DE LA OU DES CAUTIONS

Aux présentes intervient(ennent) ---, lequel(laquelle) ou lesquels(lesquelles), après avoir eu lecture et communication des présentes et du contrat de prêt qui y sera annexé, déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) des obligations du constituant prévues aux présentes et au contrat de prêt. S'il y a plus d'une caution, elles déclarent de plus s'obliger solidairement entre elles.

26. INTERVENTION DU CONJOINT

Aux présentes intervient ---, résidant et domicilié(e) au même endroit, le conjoint du constituant, lequel(laquelle) déclare avoir eu lecture et communication des présentes et y donner son consentement (ou son concours) à toutes fins que de droit, sans que ledit consentement (ou, le cas échéant, ledit concours) puisse être considéré comme un cautionnement ou un endossement des obligations prévues aux présentes et au contrat de prêt.

DONT ACTE à Sainte-Catherine sous le numéro TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT-----
(3477) des minutes de la notaire soussignée.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence de la notaire soussignée.

CAISSE DESJARDINS DES MOISSONS-ET-DE-ROUSSILLON

par : Catherine ROUSSY, adjointe juridique

Estelle PAGEAU

Mario TREMBLAY

Julie GAMACHE, notaire

COPIE CONFORME de la minute demeurée en mon étude.