|  |  |
| --- | --- |
|  | CONTRAT DE SÛRETÉ (Biens spécifiques) |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CONSENTI PAR : |  | |
|  | | (le « débiteur ») |
| EN FAVEUR DE BANQUE NATIONALE DU CANADA (la « Banque »). | | |

**1.** **CONSTITUTION DE LA SÛRETÉ**

**1.1** **La sûreté**

Le débiteur consent par les présentes à la Banque une sûreté et une hypothèque sur tous les droits, titres et intérêts que le débiteur a ou pourra dans le futur avoir ou acquérir dans les biens suivants (collectivement, les « biens grevés ») :

a) Biens initialement grevés : tous les biens énumérés ou mentionnés à l’Annexe A sous la rubrique « biens initialement grevés » (les « biens initialement grevés ») ;

b) Registres : tous les livres, documents ou autres registres relatifs aux biens grevés ;

c) Substitutions : tous les biens qui remplacent les biens grevés ou qui s’y ajoutent, y sont reliés ou en constituent des accessoires ou des pièces de rechange ; et

d) Produit : tous les objets, valeurs mobilières, effets, titres, actes mobiliers, biens immatériels ou intangibles, argents, récoltes ou licences qui constituent des produits des biens grevés, y compris tous les paiements qui indemnisent ou compensent pour toute perte des biens grevés ou dommage à ceux-ci.

**1.2** **Obligations garanties**

Le débiteur reconnaît que la sûreté consentie aux termes des présentes garantira :

a) le(s) prêt(s) ou autre(s) obligation(s) mentionné(s) à l’Annexe A ; et

b) toutes les autres dettes et obligations, présentes et futures, directes ou indirectes, exigibles et non exigibles, de quelque nature que ce soit, à tout moment dues par le débiteur à la Banque ou demeurant impayées par le débiteur à la Banque (collectivement, les « obligations »).

c) Toute mention du « débiteur » se rapporte à chacun des soussignés. Lorsque le terme « débiteur » désigne plus qu’une seule personne, chacune sera conjointement et solidairement responsable des obligations indiquées dans les présentes.

**1.3** **Création**

Le débiteur reconnaît qu’une contrepartie a été fournie et que la sûreté consentie aux termes des présentes affecte les biens grevés au moment de la signature du présent contrat (ou, dans le cas de biens acquis après la date de ce contrat, au moment où le débiteur acquiert des droits dans ces biens).

**2.** **DÉCLARATIONS, GARANTIES ET ENGAGEMENTS**

**2.1** **Déclarations et engagements**

Le débiteur déclare et garantit par les présentes à la Banque que :

a) la résidence principale du débiteur est située à l’adresse indiquée à l’Annexe A ; aux fins de la *Loi sur les sûretés mobilières* de l’Ontario et de la Colombie-Britannique, le débiteur est régi par la loi indiquée dans l’Annexe A, s’il y a lieu ;

b) les biens initialement grevés sont situés à l’adresse indiquée à l’Annexe A ;

c) les biens initialement grevés seront principalement utilisés par le débiteur à des fins personnelles, résidentielles ou familiales ;

d) le bail conclu à l'égard du terrain sur lequel se trouvent les biens grevés (le « bail ») est valide et en règle ;

e) le bail appartient au débiteur et est libre de tout droit, charge et grèvement, à l’exception, le cas échéant, de ceux qui sont enregistrés au bureau des titres fonciers au moment de la signature du présent contrat ; et

f) le débiteur s’est conformé à tous ses engagements et obligations et a payé tout le loyer dû et payable aux termes du bail, et le bail n’est pas en défaut.

**2.2** **Engagements**

Le débiteur s’engage envers la Banque à :

a) utiliser le prêt fait par la Banque pour l’achat, le financement ou le refinancement des biens initialement grevés ;

b) ne pas déplacer les biens initialement grevés à une adresse autre que celle spécifiée à l’Annexe A sans le consentement préalable écrit de la Banque ;

c) ne pas changer son nom sans avoir transmis à la Banque un avis préalable écrit de son nouveau nom ;

d) préserver la valeur des biens grevés ;

e) conserver les biens grevés libres de toutes sûretés, hypothèques, charges, cessions ou tous autres droits à l’exception de ceux autorisés par écrit par la Banque ;

f) payer toutes les taxes, impositions, cotisations, droits et redevances gouvernementales payables à l’égard de tout bien grevé lorsque dus, et fournir à la Banque, sur demande, preuve de ces paiements ;

g) lorsque exigé par la Banque, fournir immédiatement par écrit à la Banque toute information relative aux biens grevés et permettre à la Banque d’inspecter les biens grevés. Aux fins qui précèdent, la Banque est autorisée à avoir accès aux lieux où se trouvent les biens grevés ;

h) se conformer au bail et ne rien faire qui pourrait entraîner la résiliation du bail ;

i) maintenir le bail en règle en tout temps et le renouveler, et ce, tant que les obligations ne sont pas exécutées ou payées en totalité ;

1. ne pas modifier, céder ou résilier le bail ni y renoncer sans le consentement écrit de la Banque ;

k) informer immédiatement la Banque de tout avis qu'il reçoit du propriétaire du terrain, notamment de tout avis de résiliation ou de non-renouvellement du bail ;

l) faire le nécessaire pour que la sûreté consentie aux termes des présentes soit constamment exécutoire et opposable aux tiers ; et

m) payer immédiatement à la Banque, sur demande, tous les coûts, frais et dépenses (y compris les frais juridiques, de séquestres, d’experts-conseils ou de comptables) engagés ou imposés par la Banque relativement à la préparation, l’opposabilité aux tiers, l’administration ou une mainlevée du présent contrat et à l’exercice et à la conservation des droits, pouvoirs et recours de la Banque ; tous ces coûts, frais et dépenses porteront intérêt au plus haut taux d’intérêt payable sur les obligations et feront partie des obligations.

**2.3** **Annexe**

Toutes les annexes mentionnées et jointes aux présentes font partie de la présente convention. Si une annexe fait ultérieurement l’objet de modifications, la version modifiée aura préséance sur la version antérieure et fera partie des présentes.

**3.** **ASSURANCE**

**3.1** **Engagement relatif à l’assurance**

Le débiteur assurera et maintiendra assurés, à ses frais, les biens grevés contre tous dommages ou pertes, notamment les pertes résultant d’un incendie, d’un vol et de tout autre risque contre lequel il est habituel de s’assurer pour ce type de biens. Cette assurance devra être d’un montant au moins égal à la valeur assurable de ces biens et être souscrite auprès d’assureurs acceptables à la Banque.

**3.2** **Banque bénéficiaire**

Toutes les polices d’assurance doivent nommer la Banque à titre d’assurée additionnelle et de bénéficiaire des indemnités payables et prévoir que l’assureur doit fournir à la Banque un avis préalable écrit d’au moins 15 jours en cas d’annulation ou de non-renouvellement. À la demande de la Banque, le débiteur doit fournir à la Banque des preuves satisfaisantes que la couverture d’assurance requise est en vigueur. Le débiteur doit informer immédiatement la Banque de toute perte ou dommage aux biens grevés.

**4.** **TRANSACTIONS CONCERNANT LES BIENS GREVÉS**

**Aliénation de biens grevés par le débiteur**

Le débiteur ne doit pas vendre, louer ou autrement aliéner les biens grevés sans le consentement préalable écrit de la Banque.

**5.** **DÉFAUTS ET RECOURS**

**5.1** **Cas de défaut**

Le débiteur sera en défaut aux termes des présentes dans chacun des cas suivants (un « cas de défaut ») :

a) le débiteur est en défaut de payer à la Banque toute somme faisant partie des obligations ;

b) le débiteur n’accomplit pas une de ses obligations envers la Banque aux termes des présentes ou est en défaut aux termes de toute autre entente avec la Banque ;

c) une des déclarations faites par le débiteur dans le présent contrat ou dans un document remis par le débiteur relativement au présent contrat est erronée de manière significative ;

d) le débiteur devient insolvable ou en faillite ou le débiteur cesse ou menace de cesser d’exploiter son entreprise telle qu’elle est présentement exploitée ;

e) un syndic, gardien, liquidateur ou toute autre personne ayant des pouvoirs similaires est nommé à l’égard du débiteur ou de la totalité ou une partie des biens grevés ; ou

f) des biens grevés sont saisis ou font l’objet d’une procédure semblable ou font l’objet d’une prise de possession.

**5.2** **Conséquences d’un défaut**

Advenant un cas de défaut, au choix de la Banque : i) les obligations non déjà payables deviendront immédiatement payables, sans avis ; ii) toute obligation de la Banque de faire crédit au débiteur prendra fin et iii) la sûreté consentie aux termes des présentes et toute autre sûreté consentie pour garantir les obligations deviendront immédiatement exécutoires.

**5.3** **Recours**

Advenant un cas de défaut, en plus de ses autres droits ou recours en vertu du présent contrat ou de la loi, la Banque aura les droits et recours suivants, lesquels pourront être exercés successivement ou concurremment :

a) la Banque peut prendre possession des biens grevés et exiger du débiteur qu’il rassemble les biens grevés et qu’il les livre ou qu’il les mette à la disposition de la Banque aux endroits indiqués par la Banque ;

b) la Banque peut prendre toutes les mesures qu’elle juge souhaitables afin d’entretenir, préserver et protéger les biens grevés ;

c) la Banque peut exercer tous les droits du débiteur relatifs aux biens grevés ;

d) la Banque peut vendre, louer ou autrement aliéner les biens grevés au moyen d’un encan public, d’un appel d’offres privé, d’une vente de gré à gré ou autrement, au comptant ou à crédit et selon des conditions acceptables à la Banque, le tout sans avis au débiteur à moins d’y être requise par la loi ;

e) la Banque peut prendre les biens grevés en paiement partiel ou total des obligations, de la manière prévue par la loi.

**5.4** **Responsabilité de la Banque**

La Banque n’est aucunement responsable d’un défaut de saisir ou de réaliser les biens grevés ou d’obtenir tout paiement à l’égard des biens grevés et n’est pas tenue d’intenter des poursuites ou de prendre toute autre mesure afin de saisir, percevoir, réaliser, ou obtenir paiement ou possession des biens grevés ou afin de protéger les droits de la Banque, du débiteur ou de toute autre personne relativement aux biens grevés. Le présent contrat et la sûreté consentie aux termes des présentes n’obligeront pas la Banque à respecter ou à remplir tout engagement ou obligation du débiteur résultant de toute entente ou document auquel le débiteur est partie ou qui le lie. La Banque, dans l’exercice de ses droits ou l’accomplissement de ses obligations, n’est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.

**5.5** **Produit de réalisation**

La Banque peut affecter toutes sommes reçues suite à l’exercice de ses droits sur les biens grevés au paiement des coûts, frais et dépenses mentionnés à l’article 2.2 m), y compris ceux relatifs à la réalisation des biens grevés, et la Banque peut appliquer tout solde au paiement de toute autre obligation. La Banque aura le choix de l’imputation de toute somme perçue. S’il reste un surplus, la Banque pourra le remettre à toute personne qui, à sa connaissance, y a droit, et tout solde pourra par la suite être versé au débiteur. Si la réalisation des biens grevés ne permet pas de régler toutes les obligations, le débiteur sera tenu de payer toute insuffisance à la Banque.

**6.** **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**6.1** **Défaut du débiteur de remplir ses obligations**

Si le débiteur n’accomplit pas l’un ou l’autre de ses engagements ou obligations aux termes du présent contrat, la Banque peut, à sa discrétion absolue, mais sans y être tenue, remplir l’un ou l’autre de ces engagements ou obligations. Si une obligation ou un engagement nécessite le paiement de sommes d’argent, la Banque peut faire le paiement requis. Toutes sommes ainsi payées par la Banque seront immédiatement payables par le débiteur à la Banque et, pour plus de certitude, l’article 2.2 m) s’appliquera à ces sommes. Le fait d’effectuer un tel paiement ou de remplir une telle obligation ne remédiera pas au défaut du débiteur et aux conséquences de ce défaut.

**6.2** **Mandat**

Le débiteur par les présentes nomme irrévocablement la Banque son mandataire pour agir au nom du débiteur afin de faire toute chose et signer et livrer tous les documents, états de financement, demandes et cessions que le débiteur est tenu de faire ou de signer ou livrer aux termes des présentes et généralement afin d’agir au nom du débiteur dans l’exercice des droits consentis à la Banque aux termes des présentes.

**6.3** **Renonciations par le débiteur**

La Banque peut i) octroyer des délais, ii) prendre et parfaire ou s’abstenir de prendre et de parfaire des sûretés, iii) renoncer à toute sûreté, iv) accepter des compromis ou des règlements, v) octroyer des mainlevées et vi) de toute autre façon, renoncer à des droits contre le débiteur, les débiteurs du débiteur, les cautions ou toute autre personne et contre les biens grevés ou toute autre sûreté, le tout selon ce que la Banque jugera approprié. Une telle action ou omission ne réduira pas les obligations et n’affectera pas les droits de la Banque aux termes des présentes.

**6.4** **Renonciations aux bénéfices de certaines lois**

Dans la mesure où la loi le permet, le débiteur renonce à tous les droits, avantages et protections octroyés aux termes de toute loi qui limite les pouvoirs, droits et recours d’un créancier garanti, y compris toute loi qui limite les droits d’un créancier garanti à la fois de saisir et de réclamer du débiteur tout solde restant impayé après la réalisation des biens grevés.

**6.5** **Copie de documents et enregistrements**

Le débiteur reconnaît avoir reçu copie de ce contrat et renonce à tous ses droits de recevoir de la Banque une copie de tout état de financement, état de modification du financement ou état de vérification, déposé ou émis en tout temps relativement à ce contrat. Le débiteur accorde son consentement au dépôt par la Banque ou en son nom de tout état de financement ou état de modification du financement.

**6.6** **Sûreté et recours additionnels**

Ce contrat et la sûreté consentie aux termes des présentes s’ajoutent, et ne se substituent pas, à toute autre sûreté ou autre droit présentement ou à l’avenir détenu par la Banque. Le présent contrat est une garantie continue qui subsistera jusqu’au moment où mainlevée sera octroyée par la Banque. La Banque peut poursuivre le débiteur et exercer tous ses autres droits ou recours relatifs aux obligations sans avoir à exercer ou réaliser tout droit ou recours aux termes des présentes.

**6.7** **Autres droits**

Le débiteur doit, à ses frais, faire toute chose et signer et livrer tous les états de financement, autres cessions et documents que la Banque peut raisonnablement exiger afin de donner effet au présent contrat et de s’assurer que le débiteur remplit ses obligations aux termes des présentes.

**6.8** **Mainlevée**

Le débiteur aura le droit de demander la mainlevée du présent contrat suite à une demande écrite de la part du débiteur et au paiement total et à l’exécution complète des obligations. Pour être valide, toute mainlevée devra être donnée par écrit et signée par la Banque.

**6.9** **Invalidité**

Si une disposition du présent contrat est déclarée nulle ou non exécutoire, les autres dispositions conserveront toute leur validité et force exécutoire.

**6.10** **Lois applicables**

Le présent contrat sera régi et interprété selon les lois de la province où le bureau de la Banque indiqué ci-dessous est situé ; cependant, si ce bureau est situé dans la province de Québec, le présent contrat sera alors régi et interprété selon les lois de la province de l’Ontario.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **X** |
| Date (AAAA-MM-JJ) |  | Signature de l’emprunteur (1)  Prénom et nom de l’emprunteur (1) : |
|  |  | **X** |
| Date (AAAA-MM-JJ) |  | Signature de l’emprunteur (2)  Prénom et nom de l’emprunteur (2) : |
|  |  | **X** |
| Date (AAAA-MM-JJ) |  | Signature de l’emprunteur (3)  Prénom et nom de l’emprunteur (3) : |
|  |  | **X** |
| Date (AAAA-MM-JJ) |  | Signature de l’emprunteur (4)  Prénom et nom de l’emprunteur (4) : |
|  |  | **X** |
| Date (AAAA-MM-JJ) |  | Signature de l’emprunteur (5)  Prénom et nom de l’emprunteur (5) : |

**ANNEXE A**

À un contrat de sûreté fait le       
entre         
, le débiteur, et la Banque Nationale du Canada, la Banque.

1. **BIENS INITIALEMENT GREVÉS (Article 1.1a))**

|  |
| --- |
|  |

1. **DÉTAILS DU (DES) PRÊT(S) OU AUTRE(S) OBLIGATION(S) (Article 1.2a))**

|  |
| --- |
| Description du (des) prêt(s) ou autre(s) obligation(s) : |

1. **ADRESSE DE RÉSIDENCE (Article 2.1a))**

|  |
| --- |
| Résidence principale : |

1. **ADRESSES DES BIENS INITIALEMENT GREVÉS (Article 2.1b))**

|  |
| --- |
| Adresse(s) : |