



**CONVENTION DU PROPRIÉTAIRE
(Hypothèques sur bien-fonds loué à bail seulement)**

Destinataire : Banque Royale du Canada (le « prêteur »)

Adresse : _____

Télécopieur : _____

Expéditeur : [Inscrire le nom du propriétaire] (le « propriétaire »)

Adresse : _____

Télécopieur : _____

Objet : Bail de [Inscrire le nom du locataire] (le « locataire »)

Adresse : [Inscrire l'adresse] (le « bien-fonds »)

Le locataire a conclu un bail avec le propriétaire pour une durée de [inscrire la durée en mois ou en années], à compter du [inscrire la date d'entrée en vigueur du bail], moyennant un loyer de [inscrire le montant du loyer] \$ payable le [inscrire la périodicité du versement du loyer] par lequel le propriétaire loue le bien-fonds au locataire (le « bail »). Une copie du bail est jointe à l'annexe « A ».

Le prêteur est tenu de fournir au locataire du financement garanti ou à garantir au moyen d'une charge ou d'une hypothèque sur l'intérêt du locataire dans le bien-fonds.

Le financement du locataire par le prêteur est lié à la condition de la signature de la présente convention par le propriétaire avec le prêteur.

En apposant sa signature ci-dessous, le propriétaire confirme la présente convention et convient avec le prêteur de ce qui suit :

1. Le loyer et toute somme payable en vertu du bail ne sont pas en souffrance. Ni le propriétaire ni le locataire ne sont actuellement en défaut d'exécution de leurs obligations au titre du bail.
2. Le propriétaire consent à l'hypothèque sur l'intérêt du locataire dans le bail et le bien-fonds.
3. Le propriétaire ne modifiera pas le bail ou n'acceptera pas d'y renoncer sans le consentement préalable par écrit du prêteur.
4. En cas d'inexécution de quelque obligation du locataire au titre du bail, le propriétaire convient de donner au prêteur un avis écrit du défaut d'exécution avant d'exercer tout droit ou recours en vertu du bail. Cet avis sera donné dans les 60 jours suivant le défaut d'exécution et donnera au prêteur au moins 60 jours pour corriger le défaut d'exécution, notamment le paiement de tous les arriérés. Tant que le prêteur n'a pas soit reçu un avis, soit pris possession du bien-fonds, celui-ci n'est pas tenu par aucune des obligations du locataire en vertu du bail.

5. Si le propriétaire résilie le bail, le propriétaire donnera au prêteur un avis écrit de la résiliation. Si le prêteur en fait la demande par écrit dans les 60 jours de la réception de cet avis, le propriétaire accordera au prêteur un nouveau bail sur le bien-fonds, avec le prêteur à titre de locataire, pour une durée égale au reste de la durée du bail, pour le même loyer et aux mêmes conditions que le bail. L'obligation du propriétaire d'accorder un nouveau bail est liée à la condition du paiement de toutes les sommes échues en vertu du bail résilié, sauf le loyer exigible par anticipation, ou à l'exécution des obligations en vertu du bail ayant conduit au défaut. Le cas de défaut non monétaire ne pouvant être corrigé par le nouveau locataire, comme la faillite ou l'insolvabilité du locataire, ne saurait libérer le propriétaire de son obligation d'accorder un nouveau bail. Le nouveau bail prend le même rang que le bail. Toutes les améliorations faites par le locataire en défaut sont transférées au nouveau locataire.

6. Si le locataire manque à une obligation prévue dans l'hypothèque du prêteur, tant que tous les arriérés en vertu du bail sont payés et que toutes les autres obligations en vertu du bail sont satisfaites (autres qu'un cas de défaut non monétaire), le prêteur peut prendre possession du bien-fonds et exercer ses droits en vertu de son hypothèque. Le propriétaire consent à la vente de l'intérêt du locataire dans le bien-fonds en vertu de l'hypothèque.

7. Si le propriétaire a l'intention de vendre ou d'hypothéquer le bien-fonds, le propriétaire obtiendra de l'acheteur éventuel ou du créancier hypothécaire une convention avec le prêteur qui sera essentiellement la même que la présente convention, ou fera en sorte que l'acheteur ou le créancier hypothécaire convienne par écrit avec le prêteur d'être lié par la présente convention.

8. La présente convention demeure en vigueur tant que l'hypothèque est en cours.

9. Tous les avis en vertu de la présente convention sont donnés par écrit et livrés par courrier recommandé ou télécopie aux adresses susmentionnées ou à toute autre adresse qu'une partie peut désigner de temps à autre.

10. La présente convention lie les parties qui la signent et leurs successeurs, ayants droit, exécuteurs et administrateurs respectifs.

FAIT LE _____ 20_____.

Signature du propriétaire

Signature du locataire

Nom du propriétaire

Nom du locataire

[ajouter des lignes de signature supplémentaires au besoin]