

HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

Ce jour de
deux mille

DEVANT Me , notaire
à , Québec.

O N T C O M P A R U :

La Banque de Nouvelle-Écosse, banque constituée en vertu de la Loi sur les banques (Canada), et désignée à l'Annexe 1 de cette loi ayant son siège social au 1709 Hollis Street, Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3B7 et une succursale située au , représentée aux présentes par , son autorisé à agir aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la Banque en date du 1 juin 2004

l'avis d'adresse de la Banque étant inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de
sous le
numéro

«Banque»

E T :

(«Constituant»)

Québec – Page 3

LESQUELLES PARTIES ONT DÉCLARÉ ET CONVENU DE CE QUI SUIT :

I. OBLIGATIONS GARANTIES

La Banque a consenti au Constituant des crédits pour une somme de dollars (\$) qui ont été et qui seront mis à la disposition du Constituant de la manière convenue entre le Constituant et la Banque. Toutes les obligations présentes et à venir du Constituant envers la Banque qui découlent de ces crédits ainsi que de tout renouvellement ou remplacement de ceux-ci de même que des augmentations et des autres modifications sont collectivement désignées «dette».

BIFFER LE
PARAGRAPHE
INUTILE LE CAS
ÉCHÉANT.

Le Constituant reconnaît avoir signé un ou plusieurs cautionnements en faveur de la Banque aux termes duquel (desquels) le Constituant a garanti le paiement de la dette et l'accomplissement en faveur de la Banque de toutes les obligations de

présentes et à venir, directes et indirectes, jusqu'à concurrence du montant indiqué dans ce(s) cautionnement(s), le cas échéant. Les obligations du Constituant envers la Banque qui découlent du (des) cautionnement(s) ainsi que de tout renouvellement ou remplacement de ceux-ci de même que des augmentations et des autres modifications sont collectivement désignées «dette».

II. HYPOTHÈQUE

Pour garantir le paiement de la dette et l'accomplissement de ses obligations en vertu du présent acte de même que pour garantir l'acquittement de toutes ses autres obligations envers la Banque, présentes et à venir, directes et indirectes, le Constituant hypothèque l'immeuble suivant pour la somme de

dollars (\$),
avec intérêts au taux créditeur de base de la Banque majoré de 6% l'an à compter de la date des présentes.

DÉSIGNATION

Le Constituant hypothèque également les biens suivants, pour les fins et pour la somme (avec les intérêts) indiquées ci-dessus au présent article II :

1. tous les loyers et revenus produits par l'immeuble, présents et à venir;
2. tous les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis à l'immeuble; et
3. les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance couvrant l'immeuble et les biens mentionnés aux alinéas 1 et 2 qui précèdent.

Tous les biens hypothéqués en vertu du présent acte sont collectivement appelés «biens hypothéqués». Si l'hypothèque affecte plus d'un immeuble, le terme «immeuble» désigne dans le présent acte tous et chacun des immeubles hypothéqués.

III. DÉCLARATIONS

Le Constituant déclare ce qui suit :

1. L'immeuble appartient au Constituant et les biens hypothéqués sont libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté autres que les suivants :

2. Les loyers et revenus de l'immeuble n'ont pas été cédés à un tiers.

3. L'état matrimonial du Constituant, s'il est une personne physique, est le suivant :

4. L'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux de construction ou de rénovation au cours des six derniers mois, sauf, le cas échéant, les travaux dont la Banque a été informée par écrit. Aucun préavis d'exercice d'un recours hypothécaire n'a été inscrit et aucun créancier n'a intenté une action contre lui.

IV. ENGAGEMENTS

1. Sur demande, le Constituant remettra à la Banque une copie de tous les baux relatifs à l'immeuble et il fournira à la Banque tout renseignement relatif aux loyers de l'immeuble.
2. Le Constituant paiera à échéance tous les droits, impôts, taxes et charges relatifs aux biens hypothéqués, de même que toute créance pouvant prendre rang avant l'hypothèque constituée par les présentes; sur demande, le Constituant fournira à la Banque la preuve qu'il a effectué les paiements prévus au présent alinéa.
3. Le Constituant assurera les biens hypothéqués auprès d'un assureur agréé par la Banque et les maintiendra constamment assurés contre les dommages causés par le vol et l'incendie et contre tout autre risque pour lequel un administrateur prudent souscrirait une assurance, le tout pour leur pleine valeur assurable. Le Constituant devra également obtenir une assurance couvrant les pertes de revenus résultant d'un sinistre aux biens hypothéqués. La Banque est par les présentes désignée bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices. Le Constituant fera inscrire cette désignation sur les polices et celles-ci devront aussi comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires, selon la formulation établie par le Bureau d'assurance du Canada. Le Constituant remettra à la Banque une copie de chaque police et, au moins trente (30) jours avant la date d'expiration ou d'annulation d'une police, le Constituant remettra à la Banque copie de son renouvellement ou de son remplacement.

Québec – Page 7

4. Le Constituant accomplira tous les actes et signera tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque constituée par les présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers.
5. Le Constituant protégera et entretiendra adéquatement les biens hypothéqués et il exercera ses activités de façon à en préserver la valeur. Le Constituant se conformera aux exigences des lois et règlements applicables à l'exploitation de son entreprise et à la détention des biens hypothéqués, y compris les lois et règlements sur l'environnement.
6. Le Constituant tiendra les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les biens hypothéqués; le Constituant permettra à la Banque d'examiner ces livres et pièces comptables et d'en obtenir des copies.
7. Le Constituant conservera les biens hypothéqués libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels la Banque aura consenti par écrit. Le Constituant ne cédera pas à un tiers les loyers et revenus de l'immeuble, en tout ou en partie, et il n'acceptera pas ni n'exigera le paiement par anticipation de plus d'un mois de loyer. Le Constituant ne louera pas les biens hypothéqués à qui que ce soit sans le consentement écrit et préalable de la Banque.
8. Le Constituant n'aliénera pas les biens hypothéqués sauf si la Banque y consent par écrit. Malgré toute aliénation, le Constituant continuera d'être tenu au paiement de la dette et le présent acte conservera tout son effet.
9. Le Constituant ne changera pas l'usage, la destination ou la nature des biens hypothéqués et il n'effectuera aucune construction ou rénovation à l'immeuble, sauf si la Banque y consent par écrit. Si le Constituant est une personne morale, le Constituant ne fusionnera pas avec une autre personne et il n'entreprendra pas de procédures en vue de sa liquidation, sans le consentement écrit de la Banque.
10. Le Constituant fournira à la Banque tout renseignement que la Banque pourra raisonnablement demander relativement aux biens hypothéqués ou pour vérifier si le Constituant se conforme à ses engagements prévus aux présentes. Le Constituant informera la Banque de tout fait ou événement pouvant avoir un effet défavorable sur la valeur des biens hypothéqués ou sur la situation financière du Constituant.
11. Le Constituant paiera tous les frais relatifs au présent acte et à toute mainlevée s'y rapportant; sur demande, le Constituant fournira à la Banque un certificat de localisation d'une date récente.
12. Le Constituant remboursera à la Banque tous les coûts et frais encourus par elle pour exercer ses droits ou pour remplir les engagements du Constituant, avec intérêt au taux créditeur de base de la Banque en vigueur de temps à autre, majoré de 3% l'an. L'hypothèque et la sûreté créées aux termes de la présente convention garantiront également le remboursement de ces coûts et frais de même que le paiement de cet intérêt.

V. DROITS DE LA BANQUE

1. La Banque pourra de temps à autre, aux frais du Constituant, faire l'inspection de l'immeuble ou le faire évaluer. À cette fin, le Constituant permettra à la Banque d'avoir accès à l'immeuble et il permettra aussi à la Banque d'examiner tous les registres comptables et documents se rapportant à l'immeuble et à son exploitation.
2. La Banque pourra, mais sans y être tenue, remplir l'un ou l'autre des engagements contractés par le Constituant en vertu du présent acte.
3. Le Constituant pourra percevoir les loyers et revenus de l'immeuble tant que la Banque ne lui en aura pas retiré l'autorisation. À compter du moment où la Banque aura retiré cette autorisation, elle pourra percevoir les loyers et revenus de l'immeuble; la Banque aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'elle pourra déduire de tout montant perçu.

4. Si la Banque a la possession de l'immeuble, elle n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel l'immeuble est normalement destiné ou de faire fructifier l'immeuble ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation.
5. Le Constituant désigne la Banque comme son mandataire irrévocable, avec pouvoir de substitution, aux fins d'accomplir tout acte et signer tout document nécessaire ou utile à l'exercice des droits conférés à la Banque aux termes du présent acte.
6. Les droits conférés à la Banque en vertu du présent article V pourront être exercés par la Banque indépendamment de la date d'un cas de défaut du Constituant aux termes du présent acte.

VI. DÉFAUTS ET RE COURS

1. Le Constituant sera en défaut dans chacun des cas suivants :
 - a) si l'une ou l'autre des obligations garanties par le présent acte n'est pas acquittée lors de son exigibilité;
 - b) si l'une des déclarations faites à l'article III est erronée;
 - c) si le Constituant ne remplit pas un de ses engagements contenus au présent acte;
 - d) si le Constituant est en défaut en vertu de toute convention ou entente le liant à la Banque ou à un autre créancier ou en vertu de toute autre hypothèque ou sûreté grevant les biens hypothéqués;
 - e) si le Constituant cesse d'exploiter son entreprise, devient insolvable ou en faillite; ou
 - f) si l'un ou l'autre des biens hypothéqués est saisi, ou fait l'objet d'une prise de possession par un créancier, par un séquestre ou par toute personne remplissant des fonctions similaires.
2. Si le Constituant est en défaut, la Banque pourra mettre fin à toute obligation qu'elle pouvait avoir d'accorder du crédit ou des avances au Constituant et elle pourra aussi déclarer exigibles toutes les obligations du Constituant qui ne seraient pas alors échues. Si le Constituant est en défaut, la Banque pourra aussi exercer tous les recours que la loi lui accorde et elle pourra réaliser son hypothèque, notamment en exerçant les droits hypothécaires prévus au Code civil du Québec.
3. Si le Constituant est en défaut, la Banque pourra, aux frais du Constituant, utiliser et administrer les biens hypothéqués, y compris consentir de nouveaux baux ou renouveler les baux existants, aux conditions qu'elle jugera appropriées. La Banque pourra aussi faire des compromis et transiger avec les débiteurs des loyers et revenus de l'immeuble et elle pourra accorder des quittances et des mainlevées.

VII. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement des intérêts qui ne seraient pas garantis par l'hypothèque créée à l'article II, de même que pour garantir davantage l'acquittement de ses obligations en vertu du présent acte, le Constituant hypothèque l'immeuble et les autres biens mentionnés à l'article II pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20%) du montant en principal de l'hypothèque créée à l'article II.

VIII. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le taux créditeur de base de la Banque est un taux annuel variable (annoncé et révisé périodiquement par la Banque) utilisé comme taux de référence pour les prêts en dollars canadiens consentis par la Banque au Canada.
2. L'hypothèque constituée en vertu du présent acte s'ajoute et ne se substitue pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par la Banque.

3. La présente hypothèque constitue un sûreté permanente et subsiste malgré l'acquittement total ou partiel de l'une ou l'autre des obligations garanties par le présent acte. De plus, chaque nouvelle obligation du Constituant envers la Banque, garantie aux termes des présentes, constitue une obligation par laquelle le Constituant s'oblige aux termes de l'article 2797 du Code civil du Québec. Le Constituant ne pourra, sans le consentement écrit de la Banque, subroger un tiers dans l'hypothèque et les droits de la Banque en vertu des présentes.
4. Dans chacun des cas prévus à l'alinéa 1 de l'article VI, le Constituant sera en demeure par le seul écoulement du temps, sans qu'un avis ou une mise en demeure soit requis.
5. Toute somme perçue par la Banque dans l'exercice de ses droits lui résultant des présentes ou de la loi pourra être retenue par la Banque à titre de bien hypothéqué, ou être imputée au paiement des obligations garanties par les présentes, que celles-ci soient échues ou non. La Banque aura le choix de l'imputation de toute somme perçue.
6. La Banque ne sera pas tenue d'exercer les droits lui résultant du présent acte ou de la loi et elle n'aura aucune responsabilité en raison du non-exercice de ses droits. Le Constituant s'oblige à faire de son mieux pour que les locataires de l'immeuble paient régulièrement leur loyer et la Banque n'aura pas l'obligation d'informer le Constituant d'une irrégularité de paiement dont elle aurait connaissance.
7. L'exercice par la Banque d'un de ses recours ne l'empêchera pas d'exercer tout autre recours lui résultant du présent acte ou de la loi; les recours de la Banque sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par la Banque de l'un de ses recours ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de celui-ci. La Banque peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses droits contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations.
8. La Banque n'est tenue d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et, dans tous les cas, n'est responsable que de sa faute intentionnelle ou de sa négligence.
9. La Banque peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits ou l'accomplissement des obligations lui résultant du présent acte; en pareil cas, la Banque peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'elle possède sur le Constituant ou sur les biens hypothéqués.
10. Les droits conférés à la Banque par les présentes s'étendront à tout successeur de la Banque, y compris à toute entité résultant de la fusion de la Banque avec une autre personne.
11. Si plusieurs personnes sont désignées comme «Constituant», chacune d'elles est solidairement responsable envers la Banque de l'acquittement des obligations stipulées au présent acte et peut être tenue au paiement du montant total de ces obligations.
12. La nullité ou l'invalidité totale ou partielle de l'une ou l'autre des dispositions de la présente convention n'aura pas d'effet sur les autres dispositions.
13. Les droits et recours de la Banque peuvent être exercés à l'égard de tous les biens hypothéqués ou à l'égard de chacun d'eux séparément.
14. Le présent acte est régi et interprété par le droit en vigueur au Québec.

IX. ÉLECTION DE DOMICILE

Le Constituant, conformément à l'article 83 du Code civil du Québec, élit domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble.

DONT ACTE :

FAIT ET PASSÉ en la ville de _____
sous le numéro _____ des minutes _____
du notaire soussigné _____
ET LECTURE FAITE, les parties signent avec ledit notaire et en sa présence.

REÇU LE
INSCRIT
APPROUVÉ
VÉRIFICATEUR DG

N° _____

Date _____

ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE CONSENTE

par

à

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE