

HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE – QUÉBEC

En ce _____ jour de _____
devant M^e _____, notaire
exerçant dans la province de Québec

ont comparu :

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE, une banque constituée en vertu de la Loi sur les Banques (Canada), ayant un établissement dans la province de Québec sis au _____

et représentée par _____

en vertu d'une résolution du conseil d'administration _____

L'avis d'adresse a été inscrit au registre foncier sous le numéro _____
ET : _____

1. Définitions

Hypothèque désigne le présent document, toutes les annexes qui s'y rattachent et les présentes clauses d'hypothèque standard.

Vous désigne chacun des signataires de l'Hypothèque, toute personne qui y est liée et toute autre personne ayant signé l'Entente.

Nous désigne La Banque de Nouvelle-Écosse (la « Banque Scotia »), nos successeurs et ayants droit, et, s'il y a lieu, nos filiales. La Banque Scotia agit à titre de mandataire pour la Société hypothécaire Scotia, une filiale détenue en propriété exclusive. N'importe laquelle de nos filiales, telles que la Société hypothécaire Scotia, peut être notre mandataire. Traiter avec elles revient à traiter avec nous.

Bien-fonds désigne le bien-fonds décrit à l'article « Octroi de garantie et description du bien-fonds hypothéqué » ci-après.

Obligations garanties désigne toutes les dettes et obligations décrites à l'article « Obligations garanties » ci-après.

Coûts et frais de service désigne tous les coûts et les frais de service mentionnés dans l'Hypothèque et dans l'Entente, y compris les coûts et les frais de service décrits aux articles « Coûts et frais de service » et « Coûts et frais de service additionnels » ci-après.

Entente désigne tous les contrats, conventions, guides d'accompagnement (et leurs versions subséquentes), billets à ordre, factures, avis ou autres documents qui régissent les Obligations garanties et leurs renouvellements, remplacements et substitutions, ou qui y sont liés.

L'Hypothèque est constituée conformément au Code civil du Québec. Si elle est assurée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou par un tiers offrant une assurance semblable, elle est constituée conformément aux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation (Canada). Les renvois aux articles font référence aux articles des présentes clauses d'hypothèque standard. Aux présentes, tout renvoi à une loi comprend les versions modifiées, remplacées ou réadoptées de cette loi.

2. Octroi de garantie et description du Bien-fonds hypothéqué

Pour garantir le remboursement et la réalisation des Obligations garanties, vous constituez une hypothèque en notre faveur de _____

_____ (_____ \$CA), plus un intérêt sur cette somme à un taux annuel qui correspond au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse publié au Canada périodiquement, plus 10 % afin de

couvrir l'intérêt éventuellement couru aux termes de l'Entente, sur le Bien-fonds suivant : _____

Le terme « Bien-fonds » désigne tous les immeubles s'il y en a plus de un. Font l'objet de l'Hypothèque tous les immeubles se trouvant actuellement ou ultérieurement sur le Bien-fonds de même que tous les biens attachés ou fixés au terrain, y compris les ajouts, les modifications et les améliorations apportés au Bien-fonds, tous les loyers et les revenus actuellement ou ultérieurement obtenus au moyen du Bien-fonds et tous les montants payables en vertu d'une police d'assurance ou découlant d'une expropriation.

Vous engagez aussi le Bien-fonds pour un montant additionnel équivalant à 20 % du montant du capital de l'hypothèque établi ci-dessus, plus un intérêt sur cette somme additionnelle au même taux que celui indiqué précédemment, applicable au montant indiqué ci-dessus pour garantir le remboursement de tous les montants pouvant être dus, tels que l'impôt, les primes d'assurance, les frais de réparations et les autres dépenses assumées en votre nom ou dans le but de protéger nos droits.

3. Obligations garanties

Les dettes et obligations garanties par l'Hypothèque sont l'ensemble des dettes et des obligations présentes ou futures, de résultat ou conditionnelles, échues ou non dont vous êtes ou pourriez être redévable dans l'avenir envers nous, et de toute somme que vous nous devez ou pourriez nous devoir, résultant soit de transactions entre vous et nous, soit de toute autre transaction ou de tout autre acte par lequel nous détenons ou pourrions détenir une créance contre vous, où que la transaction ait été contractée et que l'acte ait été établi par vous seul ou conjointement, que ce soit à titre de partie principale ou de caution.

Vous acceptez d'exécuter toutes vos obligations et de payer, conformément à l'Entente et à l'Hypothèque, tous les montants, notamment tous les Coûts et frais de service et les autres montants que vous nous devez en vertu de l'Hypothèque et de l'Entente, de même que tous les intérêts courus des Obligations garanties, y compris les intérêts composés. Ces montants sont garantis par la présente Hypothèque et font partie des Obligations garanties.

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.

4. Effets de l'Hypothèque

Lorsque vous signez l'Hypothèque, vous grevez l'intégralité de vos droits à l'égard du Bien-fonds en notre faveur ainsi qu'au profit de toute personne à qui sera faite cession de l'Hypothèque, afin de garantir le remboursement sur demande des Obligations garanties jusqu'à concurrence du montant en capital désigné dans l'Hypothèque. Le remboursement intégral ou partiel des Obligations garanties n'entraînera pas la mainlevée de l'Hypothèque, laquelle continuera de produire ses effets à l'égard du remboursement et de l'exécution des Obligations garanties, nonobstant toute modification apportée à la somme, à la nature ou à la forme des Obligations garanties, ou tout renouvellement ou toute prorogation, modification ou substitution de l'Entente.

L'extinction d'une des Obligations garanties n'a aucune incidence sur la validité de l'Hypothèque et n'a pas pour effet d'entraîner novation.

Il y aura extinction des droits qui nous sont octroyés à l'égard du Bien-fonds en vertu de l'Hypothèque et de l'Entente lorsque :

- (i) vous aurez exécuté les Obligations garanties et remboursé les sommes relatives à celles-ci, ainsi que toutes les sommes auxquelles nous pourrions avoir droit en vertu de l'Hypothèque; et
- (ii) vous serez acquitté de toutes les obligations contractées aux termes de l'Entente et de l'Hypothèque; et
- (iii) une mainlevée de l'Hypothèque, dûment signée, vous aura été délivrée.

Vous pouvez demeurer en possession du Bien-fonds à condition de ne pas déroger aux dispositions de l'Hypothèque et de l'Entente. Nous pouvons prendre les mesures qui s'imposent pour protéger l'intégralité des droits que vous avez grevés en notre faveur et vous convenez que nous pouvons, en votre nom, signer et/ou enregistrer tout document requis pour rendre exécutoire ce grèvement, notamment corriger des erreurs d'écriture.

5. Aucune obligation d'avancer des fonds

Si nous décidons pour quelque raison que ce soit de ne pas vous avancer l'intégralité ou une partie du capital, nous n'avons aucune obligation de le faire, même si l'Hypothèque a été rédigée, signée et enregistrée, et que des sommes vous ont déjà été avancées. En signant l'Hypothèque, vous grevez l'intégralité de vos droits à l'égard du Bien-fonds en notre faveur. Vous devez rembourser sur demande tous les Coûts et frais de service que nous avons assumés, notamment pour la vérification du titre de propriété du Bien-fonds et pour la préparation et l'enregistrement de l'Hypothèque.

6. Vos droits de propriété

À titre de propriétaire du Bien-fonds, vous convenez que les conditions suivantes doivent être remplies à la date de l'Hypothèque et à la date de chacune des avances relatives aux Obligations garanties :

- (i) Vous êtes le propriétaire légitime du Bien-fonds.
- (ii) Vous avez le droit de nous accorder l'Hypothèque.
- (iii) Il n'y a pas d'autre grèvement, réclamation ni droit à l'égard du Bien-fonds autres que ceux figurant au titre de propriété enregistré.
- (iv) Aucune limitation ni restriction ne figure à votre titre de propriété, à l'exception de règlements municipaux, de règlements de zonage ou de restrictions réglementaires auxquels vous vous êtes conformé.

Vous convenez de ne pas céder, hypothéquer, grever d'une charge ou nantir le Bien-fonds sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

Vous vous engagez à ne poser aucun geste pouvant porter atteinte aux droits qui nous ont été octroyés dans le Bien-fonds et convenez de signer tout autre document que nous jugerons nécessaire pour grever en notre faveur vos droits sur le Bien-fonds.

Si nous convenons par écrit que l'Hypothèque n'est pas une charge de premier rang, vous convenez de ne pas augmenter le montant du capital dû au titre de toute autre hypothèque précédente ni de remprunter tout montant remboursé au titre d'une hypothèque précédente sans notre autorisation écrite, sauf si l'hypothèque précédente est en notre faveur. Nous pouvons refuser d'accorder notre autorisation pour n'importe quel motif. Vous vous engagez à ne pas manquer à vos obligations relatives à toute hypothèque précédente. Vous convenez que nous pouvons communiquer au titulaire d'une autre hypothèque l'existence de l'Hypothèque et les conditions de l'Hypothèque et de l'Entente.

7. Vos responsabilités

(i) Remboursement

Vous convenez de nous rembourser les Obligations garanties lorsqu'elles sont dues ou exigibles et de respecter toutes vos autres obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.

(ii) Assurance

- (a) Vous devez souscrire sans délai une assurance en notre faveur et la maintenir en vigueur jusqu'à la mainlevée de l'Hypothèque, pour tous les bâtiments faisant l'objet de l'Hypothèque (y compris ceux qui seront construits après la signature de l'Hypothèque, tant pendant leur construction qu'après) (les « Bâtiments ») contre les risques de perte ou de dommages causés par l'incendie et les autres risques normalement couverts par les polices d'assurance incendie comportant une couverture supplémentaire, de même que contre tout autre risque dont nous exigerons la couverture. L'assurance doit être souscrite auprès d'une compagnie d'assurance ayant reçu notre approbation pour un montant en dollars canadiens équivalant au prix de remplacement des Bâtiments (le montant maximal pour lequel les Bâtiments peuvent être assurés). La police doit être rédigée d'une manière que nous jugeons satisfaisante, couvrir les risques supplémentaires et comprendre la clause standard canadienne relative aux garanties hypothécaires établissant, à notre satisfaction, que tout produit d'assurance doit nous être versé. Vous devez nous remettre, à notre demande, toute police d'assurance et toute attestation d'assurance que vous détenez à l'égard du Bien-fonds, de même que tout produit d'assurance reçu en vertu de ladite police. La coassurance est interdite.

Si, à notre avis, vous n'avez pas respecté les conditions du présent article avant que votre assurance ne vienne à échéance ou ne soit résiliée, et à défaut de votre part :

- de maintenir une assurance pour le Bien-fonds;
- de nous remettre toute police d'assurance ou preuve de paiement dans les 5 jours civils suivant notre demande;
- de nous fournir une preuve du renouvellement ou du remplacement de la police ou du courtier d'assurance, au moins 30 jours avant l'échéance ou la résiliation de la police; ou
- de nous fournir une police indiquant que l'assureur s'engage à nous envoyer un préavis écrit d'au moins trente (30) jours avant toute modification substantielle, annulation, non-renouvellement ou résiliation de toute police;

nous pouvons, sans y être obligés, souscrire une assurance pour le Bien-fonds ou n'importe lequel des Bâtiments.

- (b) Nous pouvons souscrire une police d'assurance individuelle ou le Bien-fonds peut être couvert par une police d'assurance globale à notre nom. Si nous souscrivons une telle assurance, nous assurons le Bien-fonds seulement pour le montant qui nous est dû en vertu des Obligations garanties. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ.

Au surplus, si la police d'assurance que vous avez souscrite ne nous satisfait pas raisonnablement, nous pouvons exiger que vous la remplacez par une autre police que nous jugerons satisfaisante. Si le Bien-fonds comprend une unité en copropriété (condominium) vous devez veiller à ce que l'association condominiale respecte entièrement ses devoirs et obligations en vertu de la législation sur les condominiums, et de la déclaration de copropriété et des règlements du syndicat des copropriétaires.

- (c) Si le Bien-fonds est un condominium, vous devez vous assurer que le syndicat des copropriétaires respecte en tout temps les conditions de toutes les polices d'assurance, les conditions relatives à l'assurance stipulées dans la déclaration de copropriété et de tout règlement ou résolution régissant le condominium. Vous devez aussi vous assurer que toute assurance souscrite par le syndicat des copropriétaires respecte les exigences du présent article. Vous devez vous assurer que le syndicat des copropriétaires nous fasse parvenir les attestations d'assurance ou, si nous le demandons, des copies certifiées de chacune des polices d'assurance, dès que possible après l'établissement de l'assurance.

En plus de l'assurance que l'association doit souscrire, vous devez :

- i) assurer votre condominium;
- ii) assurer toutes les améliorations que vous ou le propriétaire précédent avez apportées;
- iii) assurer votre droit commun ou tout autre droit à l'égard des Bâtiments (actuels ou futurs, et ce, durant et après leur construction) faisant partie du condominium ou des biens d'actif de l'association, si l'association n'assure pas

les parties communes ou les biens adéquatement ou si nous exigeons que vous le fassiez;

- iv) nous nommer comme bénéficiaire de vos polices et (autant que la loi le permet) nous céder vos droits à l'égard de la police souscrite par l'association de copropriété.

Le montant de l'indemnité peut être, autant que la loi le permet et à notre seule discrétion, affecté en totalité ou en partie à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés, vous être versé, être versé à une autre personne propriétaire ou ex-propriétaire du Bien-fonds (selon ce qu'indique le titre de propriété enregistré), ou être affecté à la réduction intégrale ou partielle des Obligations garanties, qu'elles soient ou non arrivées à échéance.

- (d) Vous ne devez pas mettre en péril la couverture d'assurance du Bien-fonds en prenant une mesure ou en vous abstenant de prendre une mesure sans avoir préalablement obtenu notre consentement écrit. Vous ne devez pas laisser le Bien-fonds inoccupé ou sans surveillance pour une période prolongée sans avoir préalablement obtenu notre consentement écrit.
- (e) Toutes les polices d'assurance doivent désigner comme bénéficiaire des indemnités (i) nous; (ii) un fiduciaire que nous avons approuvé par écrit en vertu d'une convention de fiducie d'assurance approuvée par nous; ou (iii) les deux (si le Bien-fonds est un condominium). Les dispositions de toute convention de fiducie d'assurance, une fois que nous les avons approuvées par écrit, ne peuvent être modifiées sans une autorisation écrite additionnelle.
- (f) Vous constituez aussi une garantie sur le produit de toute assurance pour les Obligations garanties. En outre, si le Bien-fonds est un condominium, une garantie est aussi constituée sur vos droits à l'égard de la fiducie d'assurance et du produit de toute assurance couvrant le Bien-fonds.
- (g) En cas de perte ou de dommage, vous devez fournir à vos frais toutes les preuves de sinistre nécessaires et prendre toutes les mesures qui s'imposent pour nous permettre d'obtenir le produit de l'assurance. La remise de l'Hypothèque constitue une autorisation suffisante pour un assureur de nous payer toute indemnité.
- (h) Vous devez payer sur-le-champ nos Coûts et frais de service relatifs à l'assurance, y compris ceux liés aux enquêtes sur les questions d'assurance, à l'administration des résiliations d'assurance, au paiement des primes, au traitement des réclamations ou à la souscription d'une assurance individuelle ou globale à notre nom. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ, sans quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou ajouter des montants à vos Obligations garanties, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à vos Obligations garanties, le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

(iii) **Impôt**

- (a) Vous devez nous verser des paiements, aux termes du présent article, pour couvrir l'impôt foncier s'appliquant à votre Bien-fonds, afin que nous puissions payer cet impôt lorsqu'il est dû.
- (b) Nous pouvons déduire de toute avance relative aux Obligations garanties suffisamment de fonds pour régler l'impôt foncier en souffrance.
- (c) Les paiements d'impôt foncier sont effectués aux mêmes dates que celles de vos versements hypothécaires ordinaires. Le montant de vos paiements d'impôt est le montant d'impôt annuel estimé divisé par le nombre de versements hypothécaires ordinaires que vous êtes tenu d'effectuer. Nous pouvons à l'occasion modifier le montant et la périodicité de ces paiements pour tenir compte des changements du montant d'impôt annuel ou du montant réel s'il est supérieur à notre estimation.

Vos paiements d'impôt foncier doivent nous permettre de régler la totalité de l'impôt foncier à l'échéance annuelle au plus tard; si votre impôt foncier est payable par versements, vos paiements d'impôt doivent nous permettre de régler tous les versements à l'échéance du dernier versement au plus tard.

- (d) Cependant, si la date d'échéance annuelle ou la date du dernier versement de votre impôt est à moins d'une année de la date d'ajustement de l'intérêt, vous devez nous verser des paiements égaux durant cette période et durant les douze mois qui suivront. Ces paiements égaux seront fondés sur notre calcul du total de l'impôt

payable pour chacune des deux périodes afin que nous puissions recevoir suffisamment de fonds de votre part pour régler la totalité de l'impôt pour chacune de ces périodes.

- (e) Vous devez nous envoyer dès réception tous avis de cotisation, relevé de compte d'impôt et avis d'impôt que vous recevez.
- (f) Nous estimons l'impôt foncier du Bien-fonds pour l'année en fonction des renseignements que vous nous avez donnés. Nous pouvons revoir au besoin le montant estimatif. Vous devez nous payer sur demande la différence entre le montant d'impôt exigé pour le Bien-fonds et le montant estimatif d'impôt ou la provision que nous avons constituée pour acquitter l'impôt, sans quoi vous vous exposez à des frais ou des pénalités de l'administration fiscale. À notre choix, nous pouvons augmenter le montant de vos paiements d'impôt pour couvrir la différence.
- (g) Nous réglons vos impôts à même les paiements mensuels que vous nous versez tant que vous ne manquez pas à vos obligations aux termes de l'Hypothèque. Nous ne sommes pas tenus d'effectuer les paiements d'impôt à leur date d'échéance ou plus d'une fois par année. Même si vous ne nous avez pas versé suffisamment d'argent pour régler les impôts, nous pouvons quand même les régler, ce qui créera un solde débiteur à votre compte de provision pour impôt foncier. Vous devez alors payer immédiatement ce solde débiteur. Jusqu'à son paiement, tout solde débiteur est ajouté aux Obligations garanties et constitue une charge grevant votre Bien-fonds. Nous ne sommes aucunement tenus de vous prévenir que votre solde est débiteur.
- (h) Nous vous payons de l'intérêt sur tout solde créditeur dans votre compte de provision pour impôt foncier. L'intérêt que nous vous payons n'est pas moindre que celui payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur ses comptes-chèques d'épargne affichant le même solde créditeur. Nous vous comptons de l'intérêt sur le solde débiteur de votre compte d'impôt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt hypothécaire, jusqu'à ce que nous soit remboursé le total du solde débiteur.
- (i) Nous pouvons imputer l'argent sur votre compte de provision pour impôt foncier au paiement de tout montant que vous devez relativement à l'Hypothèque que vous avez omis de nous rembourser à l'échéance.
- (j) Nous pouvons accepter que vous ne nous versiez pas de montant d'impôt foncier par notre entremise. Le cas échéant, vous vous engagez à acquitter à la municipalité la totalité de l'impôt foncier à l'échéance et à nous fournir la copie d'un reçu ou d'un autre justificatif de paiement recevable dans les trente (30) jours suivant la date d'échéance. Nous pouvons également vérifier auprès de l'administration fiscale si l'impôt foncier a été acquitté. Nous pouvons néanmoins, à tout moment et sous réserve d'un avis, exiger que vous nous versiez des paiements d'impôt aux termes du présent article relativement à l'impôt foncier sur le Bien-fonds afin que nous puissions régler cet impôt à l'échéance. Le cas échéant, vous vous engagez à signer tous les documents que nous estimons nécessaires.
- (k) Que votre impôt foncier soit réglé par nous ou par vous, vous devez payer les Coûts et frais de service que nous assumons relativement à cet impôt, y compris ceux liés à la perception de fonds ou au paiement de votre impôt foncier, notamment les montants que nous facture l'administration fiscale pour la transmission d'information sur votre impôt foncier, pour l'envoi de vos factures d'impôt ou pour l'acceptation du paiement de l'impôt en votre nom. Vous devez payer les Coûts et frais de services immédiatement, sans quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou ajouter des montants à votre compte de provision pour impôt foncier, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à votre compte de provision pour impôt foncier, l'intérêt du montant du prêt hypothécaire leur est appliqué jusqu'à leur remboursement. Si vous n'êtes pas titulaire d'un compte de provision pour impôt foncier, nous pouvons ajouter ces montants à vos Obligations garanties et le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

(iv) Autres charges

Vous vous engagez à payer à l'échéance les montants relatifs à l'impôt foncier, aux charges, aux prêts hypothécaires, aux priviléges, aux dépenses communes, aux réclamations et aux autres grèvements liés au Bien-fonds. Si vous ne payez pas ces montants à l'échéance, nous pouvons les payer. Nous pouvons aussi payer, sans préavis, les priviléges, réclamations, dépenses communes ou autres grèvements liés au Bien-fonds si nous estimons qu'ils ont priorité sur l'Hypothèque. Si votre obligation aux termes de l'Hypothèque est de vous conformer aux obligations d'une

autre personne, et que celle-ci prétend que vous avez manqué à ces obligations, nous pouvons procéder à notre guise pour que vous respectiez ces obligations comme si cette prétention était valide, et ce, même si vous la contestez. Nous avons le droit de nous fier aux relevés qui nous sont transmis dans le but que nous effectuions des paiements nous permettant de protéger notre intérêt à l'égard du Bien-fonds, et nous ne sommes pas tenus de procéder à une vérification approfondie de tels relevés. Ces relevés sont considérés comme des preuves concluantes des montants dus.

Si nous payons en votre nom des montants relatifs à l'impôt foncier, aux charges, aux prêts hypothécaires, aux priviléges, aux réclamations, à d'autres grèvements ou à toute dépense commune, vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service y afférents sur-le-champ.

Vous devez aussi payer sur-le-champ les Coûts et frais de service liés à la perception de tout paiement que vous n'avez pas effectué avant sa date d'échéance.

(v) **Maintien du Bien-fonds en bon état :**

Vous vous engagez à maintenir le Bien-fonds en bon état et à effectuer les réparations nécessaires. Vous convenez aussi de ne rien faire ni d'autoriser un tiers à faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur marchande du Bien-fonds. Nous pouvons inspecter le Bien-fonds à tout moment raisonnable et vous facturer les Coûts et frais de service de ces inspections.

Si vous ne maintenez pas le Bien-fonds en bon état ou si vous ou quelqu'un d'autre faites quoi que ce soit qui ait pour effet de réduire la valeur marchande du Bien-fonds, ou si vous ne respectez pas le présent article, nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons nécessaires et exiger de vous le remboursement des Coûts et frais de service liés à ces réparations. Vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service sur-le-champ.

Que vous ayez obtenu ou non des approbations gouvernementales s'appliquant à votre Bien-fonds, vous n'effectuerez pas de modification, d'ajout, d'amélioration, de changement, de démolition, de construction ou de rénovation pour le Bien-fonds sans avoir préalablement obtenu notre approbation écrite. Dans tous les cas, nous pouvons, à notre seule discrétion, ne pas accorder notre approbation.

Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez utiliser le Bien-fonds à des fins commerciales sans notre approbation.

Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez utiliser le Bien-fonds à des fins illégales ou pour des substances illégales.

Vous ne pouvez utiliser le Bien-fonds pour cultiver, produire ou conserver de la marijuana ou d'autres drogues.

(vii) **Paiement des Coûts et frais de service :**

Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ, sans quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou ajouter ces montants aux Obligations garanties, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à vos Obligations garanties, le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

8. Imputation de vos versements

Nous nous réservons le droit d'imputer vos versements à n'importe quelle dette aux termes de tout contrat, que vous soyez ou non en défaut.

Sous réserve des droits d'un tiers, toute somme obtenue à la suite de l'exercice de nos droits après le paiement de nos Coûts et frais de service est imputée selon l'ordre qui suit : prêts hypothécaires, lignes de crédit, prêts à terme, cartes de crédit, puis découverts.

9. Remboursement anticipé

Votre droit, le cas échéant, de rembourser le capital par anticipation est défini dans l'Entente.

S'il y a un manquement aux termes de l'Hypothèque et/ou de l'Entente et que l'exigibilité des Obligations garanties accélérée fait en sorte que leur solde intégral est

dû sur-le-champ avant la date d'échéance, vous devez nous payer, en plus du solde intégral des Obligations garanties, un ajustement équivalant à trois (3) mois d'intérêt sur les montants du prêt hypothécaire, au taux d'intérêt décrit dans l'Entente. Cet ajustement est payable sans égard aux mesures d'application que nous avons déjà prises et nous n'avons aucune obligation d'accorder une quittance à l'égard de l'Hypothèque avant que le paiement d'un tel ajustement n'ait été effectué.

Si un manquement aux termes de l'Hypothèque et/ou de l'Entente se poursuit ou est commis après la date d'échéance, vous devez nous payer, en plus du solde intégral des Obligations garanties, un ajustement équivalant à trois (3) mois d'intérêt sur les montants du prêt hypothécaire au taux d'intérêt décrit dans l'Entente, et nous n'avons par ailleurs aucune obligation d'accorder une quittance à l'égard de l'Hypothèque avant que le paiement d'un tel ajustement n'ait été effectué, et ce, sans égard aux mesures d'application que nous avons déjà prises. Si nous vendons le Bien-fonds, nous avons le droit de recouvrer ledit ajustement à même le produit de la vente ou par toute autre mesure d'application de l'Hypothèque et/ou de l'Entente, même si ladite vente a lieu après la date d'échéance. Aucune des dispositions aux présentes n'est considérée comme modifiant ou limitant nos droits de recouvrir par quelque mesure que soit les Obligations garanties à la suite d'un manquement ou à l'échéance.

10. Améliorations aux Bâtiments

Le terme « amélioration » comprend tous les travaux de construction, d'installation, de modification, d'ajout, de réparation ou de démolition relatifs au Bien-fonds. Si une portion des montants relatifs aux Obligations garanties doit servir au financement d'améliorations, vous devez nous en informer par écrit sans délai et avant l'avancement de ces fonds. Vous devez aussi nous remettre une copie des contrats et des contrats de sous-traitance relatifs aux améliorations, de même que toute modification à ces contrats. Vous convenez que toute amélioration doit être exécutée conformément aux contrats, plans et cahiers des charges que nous aurons préalablement approuvés par écrit. Si nous autorisons des travaux, vous devez les achever avec célérité et nous fournir, le cas échéant et lorsque nous l'exigeons, une preuve de paiement pour chacun des contrats. Si vous n'achevez pas les travaux, nous pouvons le faire à votre place; les Coûts et frais de service nécessaires pour l'achèvement des travaux s'ajouteront aux Obligations garanties et porteront intérêt au taux prévu à l'Hypothèque et/ou l'Entente. Vous devez nous rembourser immédiatement ces Coûts et frais de service. Nous vous avancerons les fonds (avances partielles du capital emprunté) au fur et à mesure que les travaux d'amélioration progresseront, jusqu'à leur achèvement et à l'occupation des lieux ou à la vente du Bien-fonds. Nous nous réservons le droit d'avancer ou non des fonds, de déterminer le montant des avances ainsi que le moment propice pour les effectuer. Peu importe la raison pour laquelle vous avez contracté l'Hypothèque, nous pouvons à notre entière et seule discréction retenir les fonds jusqu'à ce que vous nous démontriez, à notre satisfaction, que vous avez respecté les dispositions relatives à la retenue de garantie.

Nous n'assumons aucune responsabilité pour la construction de tout immeuble sur le Bien-fonds ou l'exécution de toute amélioration au Bien-fonds, ni à l'égard des arrangements contractuels que vous pourriez prendre avec le constructeur ou l'entrepreneur/le sous-traitant.

Les Coûts et frais de service liés aux inspections, évaluations et autres services d'expert externe que nous exigeons sont à votre charge et peuvent être déduits des avances. Nous retiendrons des fonds suffisants pour satisfaire aux exigences provinciales en matière de retenue au titre de priviléges et/ou demanderons à notre conseiller juridique de procéder à une telle retenue jusqu'à ce que le délai de la retenue soit expiré. Votre conseiller juridique peut vous indiquer le montant applicable de la retenue au titre des priviléges.

11. Cession de baux et de loyers

À titre de garantie additionnelle et distincte pour le paiement des Obligations garanties, vous nous cédez tous les baux présents ou futurs ainsi que tous les loyers à percevoir sur le Bien-fonds. En particulier, vous nous cédez ce qui suit à titre de garantie :

- i) Tous les baux ou contrats de location, ainsi que leurs renouvellements.
- ii) Tous les loyers et autres montants exigibles en vertu de tels baux et contrats. Cependant, nous pouvons vous autoriser à percevoir les loyers aussi longtemps que vous n'êtes pas en défaut d'effectuer vos paiements ou de respecter vos autres obligations aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente.
- iii) Tous vos droits en vertu de tels baux ou contrats.

Au surplus, vous convenez que :

- i) vous devez obtenir préalablement notre consentement écrit à l'égard de tout nouveau bail sur le Bien-fonds ou de tout renouvellement de bail (sauf en ce qui concerne les renouvellements déjà prévus aux baux);
- ii) les mesures que nous prenons aux termes du présent article n'entraînent pas automatiquement notre prise de possession du Bien-fonds;
- iii) si vous êtes en défaut aux termes de l'Hypothèque, nous avons le droit de prendre possession du Bien-fonds, de l'inspecter, de l'administrer ou de percevoir les loyers; et
- iv) nous n'avons pas l'obligation de percevoir les loyers ou tout autre montant, ni de respecter les conditions de tout bail ou contrat de location; si nous choisissons d'exercer un de nos droits en matière de loyer, nos droits à cet égard ont priorité sur les réclamations et droits de toute autre partie à l'égard des loyers.

12. Désignation d'un séquestre

Si vous omettez d'effectuer un versement ordinaire sur votre prêt ou tout autre paiement que vous vous êtes engagé à nous faire, ou de respecter vos obligations aux termes d'une entente ou de l'Hypothèque, nous pouvons désigner par écrit un séquestre (notamment un administrateur-séquestre) pour la perception de tout revenu provenant du Bien-fonds et pour exercer par ailleurs ses droits ou les nôtres en vertu de l'Hypothèque. Nous pouvons également substituer par écrit un nouveau séquestre à tout séquestre que nous avions désigné. Le séquestre est réputé être votre mandataire et non le nôtre, et ses manquements sont réputées être uniquement les vôtres.

Le séquestre a le droit :

- i) de prendre tout recours (en votre nom ou au nôtre) pour percevoir le revenu provenant du Bien-fonds;
- ii) de prendre possession du Bien-fonds ou d'une partie de celui-ci;
- iii) d'administrer le Bien-fonds, de le maintenir en bon état et d'y terminer, le cas échéant, toute construction ou amélioration; et
- iv) de louer le Bien-fonds selon les conditions qu'il juge appropriées.

Le séquestre peut, sur le revenu qu'il perçoit ou sur le produit de la vente du Bien-fonds :

- i) prélever une commission de 5 % du montant total perçu, ou une commission selon tout autre taux plus élevé consenti par un juge ou un fonctionnaire autorisé;
- ii) prélever le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées pour la perception du revenu;
- iii) payer les taxes et les impôts, les primes d'assurance incendie, les dépenses assumées pour maintenir le Bien-fonds en bon état ou terminer toute construction ou amélioration, l'intérêt couru sur ces paiements et toutes les hypothèques ayant priorité sur l'Hypothèque ainsi que l'intérêt couru sur ces hypothèques; l'intérêt est facturé au taux exigible relativement aux Obligations garanties;
- iv) nous payer tout l'intérêt échu et exigible relativement aux Obligations garanties et, à notre choix, nous rembourser la totalité ou une partie des Obligations garanties, qu'elles soient échues ou non.

Aucun acte du séquestre n'a pour effet de nous mettre en possession du Bien-fonds ou d'engager notre responsabilité à l'égard des sommes d'argent autres que celles que nous avons de fait reçues.

13. Protection de notre sûreté et inspections

Nous (y compris, au présente article, l'assureur hypothécaire si l'Hypothèque est assurée) pouvons inspecter le Bien-fonds et les immeubles qui s'y trouvent quand nous estimons qu'il est approprié de le faire. Nous pouvons procéder ainsi pour toute raison, mais particulièrement pour effectuer des tests environnementaux, des évaluations de site, des expertises, des vérifications d'occupation, des enquêtes ou des études que nous jugeons appropriés. Vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service y afférents sur-le-champ. Si nous prenons les mesures décrites dans le présent article ou aux termes de toute autre disposition, nous ne sommes pas réputés être propriétaire ou gestionnaire ni avoir le contrôle du Bien-fonds. Cette condition s'applique aussi à nos mandataires.

Dans tous les cas, vous nous indemnisez des actions, réclamations, poursuites, dépenses, coûts ou autres demandes relativement à la présence de drogue, de matières dangereuses ou de matières illégales sur le Bien-fonds et de tout manquement à vos obligations aux termes du présent article.

Vous attesterz avoir fait une vérification raisonnable pour établir qu'aucune partie du Bien-fonds n'a déjà contenu ou ne contient actuellement de la drogue ou des matières dangereuses ou illégales, et vous convenez que le Bien-fonds n'en contiendra jamais et qu'il ne sera jamais utilisé à des fins illégales.

Si de la drogue ou des matières dangereuses ou illégales sont trouvées sur le Bien-fonds, sans égard à la cause ou à leur provenance, vous devez immédiatement, sous réserve de notre approbation écrite préalable, prendre les mesures nécessaires à l'enlèvement de la drogue et des matières dangereuses ou illégales du Bien-fonds et réparer le Bien-fonds. Les plans et les propositions en lien avec les travaux et les réparations doivent être élaborés en nous consultant et être approuvés par nous par écrit avant leur mise en œuvre. Une fois les travaux terminés, vous devez nous fournir un document écrit attestant leur achèvement. Cette attestation doit être dans une forme que nous jugeons acceptable. Il vous incombe de régler tous les Coûts et frais de service associés à ces travaux, y compris ceux associés à l'attestation d'achèvement. Vous devez régler les Coûts et frais de service sur-le-champ.

Si nous n'approuvons pas les réparations, ou si vous manquez à une ou plusieurs obligations aux termes du présent article, vous convenez que nous pouvons, sans y être obligés, effectuer une partie ou l'intégralité des travaux que nous jugeons nécessaires. Si nous effectuons de tels travaux, il vous incombe de nous rembourser sur-le-champ les Coûts et frais de service qui y sont associés.

14. Titrisation

Nous pouvons, selon notre choix, vendre à une ou plusieurs tierces parties ou déposer auprès d'elles la totalité ou une partie des Obligations garanties, de l'Hypothèque ou de l'Entente sans avoir à vous en informer ou à obtenir votre consentement. Dans un tel cas, vous convenez que l'Hypothèque continuera de garantir toutes les Obligations garanties, y compris tous montants exigibles aux termes des Obligations garanties ou des conventions qui ont été vendues, cédées ou déposées, de même que les Obligations garanties émanant de toute convention à la suite d'une vente, d'une cession ou d'un dépôt. Nous pouvons racheter l'Hypothèque, de même que les Obligations garanties et toute convention qui ont été vendues, cédées ou déposées, que vous soyez ou non en défaut de les respecter.

15. Paiement immédiat

Vous devez nous payer sur-le-champ, à notre choix, la totalité des Obligations garanties si vous faites défaut de payer toute partie des Obligations garanties à l'échéance ou si vous faites défaut de respecter vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente.

16. Atermoiement

- (a) Nous pouvons différer l'exercice de nos droits aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente sans y renoncer, et également libérer des tiers de leurs obligations contractées en vertu de l'Hypothèque ou de l'Entente, sans que vous ne soyez pour autant libéré des vôtres.
- (b) Aucun délai et aucune prorogation de délai que nous vous accordons ou que nous accordons à toute autre personne dans l'exercice de l'un de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente ni aucune des conventions décrites à l'article « Modifications » ne portent atteinte à nos droits :
 - i) de recevoir tous les paiements que vous êtes tenus de nous faire, lorsque ceux-ci sont échus et exigibles;
 - ii) de demander que vous remboursiez les Obligations garanties ainsi que tout l'intérêt échu et exigible, en raison de tout manquement de votre part;
 - iii) d'exiger que vous respectiez toutes vos obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente;
 - iv) que toute autre personne respecte ses obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.
- (c) Dans certains cas, nous pouvons choisir de ne pas exercer nos droits à l'égard d'un

manquement. Ce faisant, nous ne vous dispensions toutefois pas de vos obligations à l'égard d'un manquement existant ou à venir.

- (d) En outre, si aux termes des présentes clauses d'hypothèque standard nous nous réservons le droit d'effectuer un paiement ou de poser un geste en votre nom, nous pouvons le faire mais n'y sommes pas tenus.

17. Voies de recours de la Banque

- (a) Si vous omettez de rembourser les Obligations garanties après que nous en demandons le paiement, si vous manquez à vos obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente ou si vous ne corrigez pas un tel manquement, nous pouvons exercer nos droits, notamment en prenant possession du Bien-fonds (sous réserve des avis et délais prévus par la loi). En outre, nous pouvons prendre les mesures suivantes, dans n'importe quel ordre :

(i) Poursuite en justice – Nous pouvons intenter toute action en justice nécessaire pour recouvrer le solde des Obligations garanties.

(ii) Saisie en réalisation de garantie ou vente de l'immeuble – Nous pouvons engager des procédures judiciaires en vue d'effectuer une saisie en réalisation de garantie. Si nous obtenons une ordonnance finale à cet égard, le titre de propriété du Bien-fonds nous sera juridiquement transmis. Nous pouvons également demander au tribunal d'ordonner la vente du Bien-fonds. Si le tribunal ordonne la vente du Bien-fonds, il en dirigera la vente en justice. Le produit net de la vente du Bien-fonds servira à la réduction du solde impayé des Obligations garanties. Si un solde créditeur demeure après l'acquittement de toutes les créances, il vous sera versé. Si le montant que nous recevons de la vente de l'immeuble est inférieur au solde des Obligations garanties, vous devrez nous payer la différence.

Si vous êtes en défaut d'une obligation aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente (y compris les manquements décrits au présent article), nous pouvons exercer nos droits et prendre toutes les dispositions nécessaires pour :

- inspecter le Bien-fonds, le louer, en recouvrer les loyers ou le gérer; ou
- réparer ou mettre en ordre tout Bâtiment situé sur le Bien-fonds; ou
- terminer la construction de tout Bâtiment situé sur le Bien-fonds.

Nous pouvons aussi entreprendre toute action jugée nécessaire afin de prendre, reprendre ou garder la possession du Bien-fonds.

Dès que nous acquérons le droit de vendre ou de louer le Bien-fonds, nous pouvons procéder à sa vente publique ou de gré à gré, ou à sa location, de quelque manière que ce soit et selon les conditions que nous jugeons raisonnables, au comptant ou partie au comptant et partie à crédit. Nous pouvons, en accédant ou non au Bien-fonds, le louer sans vous en aviser. Si nous estimons qu'il est raisonnable de le faire, nous pouvons annuler, résilier, modifier ou contester tout bail, ou signer de nouveaux baux sans être responsables des pertes en découlant.

Nous pouvons imputer le produit net de la vente ou de la location à la réduction de tout solde des Obligations garanties, après avoir payé les dépenses et les Coûts et frais de service. Nous n'avons à rendre compte que des sommes restantes après le paiement de nos dépenses et des Coûts et frais de service, et ce, après que nous les avons effectivement reçues. Si les sommes restantes après le paiement de nos dépenses et des Coûts et frais de service ne suffisent pas à rembourser complètement le solde des Obligations garanties, vous devez nous verser la différence.

Vous ne pouvez faire opposition à notre possession du Bien-fonds (si la prise de possession découle de l'exercice de nos droits), ainsi qu'à la possession de quiconque en ayant fait l'acquisition ou la location par la suite.

Vous vous engagez à ne faire aucune réclamation concernant le Bien-fonds contre quiconque nous l'achetant ou nous le louant, ou contre un acheteur ou un locataire subséquent. Vous vous engagez à ne faire vos réclamations concernant le Bien-fonds que contre nous, lesquelles réclamations doivent se limiter à des dommages-intérêts.

Si nous obtenons un jugement contre vous en raison d'un manquement à vos obligations à notre égard aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente (le « Jugement »), cela n'aura pas pour effet de réunir les ordonnances du Jugement

avec les autres recours et droits que nous détenons pour l'exécution de vos obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Nous conservons le droit de recevoir l'intérêt sur le montant des Obligations garanties tel que le stipule l'Entente. L'intérêt payable aux termes du Jugement doit être calculé et payé de la même manière que l'intérêt pratiqué aux termes de l'Entente, et au même taux pratiqué, jusqu'au remboursement intégral du montant qu'ordonne le jugement.

- (b) Si vous n'avez pas retiré vos biens personnels du Bien-fonds avant que nous n'en prenions possession, vous nous autorisez à les retirer et à en disposer sans préavis et à notre seule discrétion. Nous ne sommes pas tenus de déplacer, de jeter ou de conserver vos biens personnels et nous ne sommes pas responsables de leur déplacement, maintien, enlèvement ou conservation. Tous les Coûts et frais de service que nous assumons pour le traitement de ces biens sont à votre charge. Vous devez payer ces Coûts et frais de service sur-le-champ.
- (c) Si nous exerçons nos droits en vertu de l'Hypothèque ou de l'Entente, nous ne sommes pas réputés être propriétaire ou gestionnaire ni avoir le contrôle du Bien-fonds.
- (d) Si un manquement aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente est causé par un incident indépendant de votre volonté, vous êtes néanmoins en défaut. Si vous êtes plusieurs, le manquement est vôtre même s'il ne s'applique qu'à l'un d'entre vous.
- (e) Vous devez nous rembourser immédiatement toutes les dépenses que nous avons engagées pour faire valoir ou protéger notre sûreté ou tout autre droit aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Nos Coûts et frais de service comprennent les dépenses que nous avons assumées pour prendre ou conserver la possession du Bien-fonds, une allocation pour le temps et les services fournis par nos employés pour ce faire, l'intégralité de nos frais juridiques et tous les autres frais reliés à la protection ou à l'exercice de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Les Coûts et frais de services font partie des Obligations garanties et portent un intérêt au taux indiqué à l'Hypothèque. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ.

Dans le présent article, « nous » inclut l'assureur hypothécaire si l'Hypothèque est assurée.

18. Mesures relatives au Bien-fonds

Advenant une vente, un transport, l'enregistrement d'une hypothèque, d'un nantissement, d'une charge ou de tout autre grèvement, une location ou un transfert relativement au Bien-fonds et/ou dans le cas d'une réclamation, d'un privilège, d'une saisie, d'un jugement de la cour, d'une ordonnance de blocage, d'une injonction ou d'un certificat d'affaire en instance relativement au Bien-fonds, que nous y soyons ou non partie prenante : nous pouvons déclarer, à notre seule discrétion, que vous avez manqué à vos obligations et toutes les sommes garanties par les présentes deviennent immédiatement dues. Nous pouvons procéder ainsi même si un ou plusieurs éléments de l'Entente ne requièrent aucun paiement immédiat. Le fait de ne pas exiger le remboursement des Obligations garanties n'éteint pas nos droits en vertu de l'Hypothèque ni les droits que nous pourrions exercer contre toute caution de l'Hypothèque.

19. Modifications

Nous pouvons périodiquement conclure avec vous une ou plusieurs conventions écrites afin de modifier l'Hypothèque ou l'Entente en les renouvelant, en modifiant le taux d'intérêt, en augmentant le solde ou en modifiant de toute autre façon leurs dispositions. Vous devez satisfaire à toutes nos exigences en matière de crédit et autres exigences en vigueur à ce moment-là. Vous pouvez aussi être tenu de payer des frais et des primes supplémentaires afférents à une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement. Vous devez également payer nos Coûts et frais de service pour la recherche de titre au bureau approprié d'enregistrement des droits immobiliers ou d'enregistrement des actes, le cas échéant. L'enregistrement des conventions de modification n'est pas nécessaire pour maintenir la priorité de l'Hypothèque à l'égard du montant total des Obligations garanties. Aux présentes, « Hypothèque » désigne la présente hypothèque telle qu'elle est modifiée par l'une ou l'autre des conventions de modification.

Vous vous engagez à payer tout montant dû aux termes de tout prêt hypothécaire/prêt à terme à la date d'échéance ou, si nous vous avons offert de renouveler le prêt

hypothécaire/prêt à terme, 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/prêt à terme, vous convenez que le prêt sera renouvelé automatiquement conformément aux conditions de renouvellement et à toutes les autres dispositions de l'accord de renouvellement.

Si des saisies, des grèvements, des réclamations ou d'autres droits existent à l'égard du Bien-fonds, en plus de l'Hypothèque, nous pouvons exiger qu'ils fassent l'objet d'une mainlevée, une renonciation ou une subordination formelle. Vous devrez payer tous les frais de préparation, de signature et d'enregistrement de ces actes de mainlevée, de renonciation ou de subordination avant que nous puissions offrir de renouveler ou de modifier l'Hypothèque ou l'Entente. Ceci est nécessaire pour protéger le droit de priorité de l'Hypothèque.

20. Avis

Tout avis écrit aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente peut vous être remis et doit être considéré comme reçu par toutes les parties du simple fait qu'il vous a été envoyé par un ou plusieurs des moyens suivants :

- Notification en personne à votre dernière adresse connue
- Envoi postal ordinaire à votre dernière adresse connue
- Parution dans un journal publié dans le pays, la ville ou le district où se trouve le Bien-fonds
- Remise en mains propres à une personne raisonnable au Bien-fonds
- Affichage sur le Bien-fonds

Les avis remis par les moyens susmentionnés sont réputées avoir été reçus à la date de leur livraison ou parution, ou dans les cinq (5) jours ouvrables suivant leur envoi par la poste. Nous ne sommes pas tenus de vous envoyer les avis à une autre adresse, à moins que toutes les parties n'aient désigné par écrit une autre adresse à laquelle elles les recevront.

Un avis écrit qui nous est destiné est considéré comme reçu dès sa réception à l'adresse indiquée à l'Hypothèque ou à toute autre adresse dont nous vous avons fait part par écrit.

Si vous êtes plusieurs, l'avis écrit donné à l'un d'entre vous est réputé donné à tous. N'importe lequel d'entre vous peut nous donner des instructions qui lient les autres parties.

21. Incidence sur d'autres conventions, obligations et garanties

L'Hypothèque ne modifie pas vos autres obligations aux termes de l'Entente que vous avez conclue avec nous et n'entraîne pas leur décharge. Elle n'a aucune incidence sur les autres garanties affectées au remboursement des Obligations garanties, ni sur les autres droits que nous pouvons faire valoir pour le paiement des Obligations garanties.

22. Condominiums

Vous devez vous conformer à la loi et à la déclaration de copropriété, aux règlements et aux règles du syndicat des copropriétaires (le « Syndicat ») concernant le Bien-fonds et, périodiquement, vous devez nous fournir sur demande une preuve de conformité.

Vous devez payer au Syndicat, aux dates d'échéance, les dépenses communes afférentes à votre Bien-fonds. En plus de nos autres droits et recours aux termes de l'Hypothèque, vous devez nous rembourser immédiatement tous nos Coûts et frais de service liés à tout règlement et toute résolution, règle ou autre intervention (autre que celles exigeant exclusivement un vote de la majorité présente à l'assemblée), ou à l'exercice de nos droits quant au respect de la loi, de la déclaration de copropriété, des règlements et des règles par le Syndicat ou par un autre propriétaire, et à l'exercice de tout droit de vote que nous pourrions détenir.

Vous nous autorisez irrévocablement à exercer vos droits à l'égard de toute question concernant la loi et la propriété en condominium, y compris tous les droits de vote et de consentement que vous pouvez avoir à titre de propriétaire de la propriété en condominium. Vous nous autorisez également à exercer vos droits à l'égard du condominium et de l'intérêt commun, de choisir que la valeur du condominium et de l'intérêt commun soit évaluée, et de recevoir votre part de l'intérêt commun et le produit de la vente du condominium et de l'intérêt commun, ou de toute partie des éléments communs.

Si nous n'exerçons pas vos droits, vous pouvez les exercer conformément aux instructions que nous vous donnerons. Avant d'effectuer une réclamation ou un choix quelconque, vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit. Vous devez procéder ainsi même s'il n'existe aucun droit de faire une réclamation ou un choix entre nous et le Syndicat, et même si nous avons pris des dispositions préalables pour que vous exercez ce droit.

Nous ne pouvons être tenus responsables des mesures que nous prenons ou que nous omettons de prendre dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisé à faire, et aucune des mesures que nous prenons ne peut nous mettre en possession du Bien-fonds.

Vous nous autorisez à examiner les registres du Syndicat et à remédier à toute omission de votre part de vous conformer à la loi ou à la déclaration de copropriété, aux règlements et aux règles du Syndicat. Vous devez nous faire parvenir, si nous l'exigeons, toute évaluation, règle et tout avis, règlement ou état financier du Syndicat que vous recevez du Syndicat (ou dont vous avez le droit de recevoir copie).

Les obligations garanties deviennent exigibles immédiatement, à notre discrétion, si (i) le Syndicat omet de se conformer à la Loi, à la déclaration de copropriété, aux règlements et aux règles du Syndicat; (ii) le Syndicat omet d'assurer tous les condominiums et les éléments communs conformément à la loi et à nos exigences additionnelles ou de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance; (iii) le Syndicat effectue des modifications importantes aux éléments communs ou à son actif sans notre consentement; (iv) il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la dissolution du Syndicat; (v) la vente de la propriété en condominium ou d'une partie des éléments communs est autorisée; ou (vi) le Bien-fonds cesse d'être régi par la législation relative aux condominiums.

Si le Bien-fonds cesse d'être régi par la loi, toutes les dispositions de l'Hypothèque continuent à s'appliquer au Bien-fonds. Vous nous autorisez à consentir avec toute personne au partage de la propriété en condominium. Nous pouvons verser ou recevoir des sommes d'argent afin que le partage soit adéquat et vous devrez nous rembourser immédiatement ces sommes. Nous pouvons également signer tout document et entreprendre tout acte nécessaire au partage. Votre part de l'actif du Syndicat et le produit de la vente de la partie privative et de l'intérêt commun ou de la propriété en condominium ou de toute partie commune doivent nous être versés (à moins que nous vous indiquions le contraire par écrit) et vous devez entreprendre tout ce qui est nécessaire à cette fin, et toute somme que nous recevrons (déduction faite de nos dépenses) peut être appliquée à la réduction de toute portion des Obligations garanties. Après le remboursement de toutes les créances, tout solde résiduel vous sera versé.

Vous ne pouvez vendre ou céder un stationnement ou un entreposage faisant partie du Bien-fonds tout en demeurant propriétaire de l'habitation. Si vous vendez ou cédez l'habitation à quelqu'un, vous devez aussi lui vendre ou céder le stationnement ou l'entreposage.

En plus des autres droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente, vous nous autorisez à entrer, en tout temps, dans l'immeuble d'habitation en copropriété et, advenant un manquement aux termes de l'Hypothèque, à entrer dans le condominium. Vous devez payer sur-le-champ les Coûts et frais de service associés à une telle démarche.

23. Mainlevée

À notre seule discrétion, nous pouvons établir des conditions pour accorder la mainlevée de nos droits à l'égard d'une partie du Bien-fonds ou une mainlevée de nos droits au titre de l'Hypothèque. À tout moment, si nous libérons une partie du Bien-fonds de l'Hypothèque, le reste du Bien-fonds continue de garantir les Obligations garanties. Lorsque nos droits sur la propriété prennent partiellement fin et que vous nous demandez une quittance partielle de notre créance, nous signerons le document de quittance partielle que vous ou votre notaire aurez préparé et que vous nous aurez soumis aux fins de signature. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature de la quittance et, le cas échéant, vous devez acquitter immédiatement les Coûts et frais de service courants en lien avec la quittance. Vous devez aussi nous payer l'intégralité de nos frais juridique et les autres Coûts et frais de service que nous avons engagés en lien avec la quittance de notre créance, le cas

échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la quittance et devez acquitter tous les Coûts et frais de services y afférents.

Si le Bien-fonds est subdivisé avant que nos droits sur celui-ci prennent fin, l'Hypothèque grève chacun des lotissements. En d'autres termes, chaque lotissement garantit le remboursement du plein montant des Obligations garanties que vous nous devez, même si nous libérons une autre partie du Bien-fonds de l'Hypothèque.

Si une partie du Bien-fonds, ou tout terrain adjacent à celui-ci, fait l'objet d'une expropriation ou d'une autre action semblable, la contrepartie totale à laquelle vous pourriez avoir droit peut, à notre seule discrétion, être appliquée à la réduction des Obligations garanties, incluant les pénalités, les frais ou les intérêts auxquels nous avons droit aux termes de l'Hypothèque ou en vertu des lois pertinentes.

Nous pouvons vous libérer, vous ou n'importe lequel d'entre vous, de même que toute caution, de l'exécution de toute obligation contenue dans l'Hypothèque ou dans un autre document constitutif d'une sûreté sans qu'il y ait mainlevée à l'égard de quelque partie que ce soit du Bien-fonds sur lequel est constitué l'Hypothèque ou toute autre sûreté. Une telle mesure ne fait pas en sorte de libérer les autres personnes de leurs obligations aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente.

24. Quittance et cession de l'Hypothèque

Lorsque nos droits sur la propriété prennent fin et que vous nous demandez une quittance de notre créance, nous signerons le document de pleine quittance que vous ou votre notaire aurez préparé et que vous nous aurez soumis aux fins de signature. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature de la quittance et, le cas échéant, vous devez acquitter immédiatement les Coûts et frais de service courants en lien avec la quittance. Vous devez aussi nous payer l'intégralité de nos frais juridique et les autres Coûts et frais de service que nous avons engagés en lien avec la quittance de notre créance, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la quittance et devez acquitter tous les Coûts et frais de services y afférents.

Lorsque nos droits sur la propriété prennent fin et que vous nous demandez de céder l'hypothèque publiée, et que nous sommes tenus par la loi de céder l'hypothèque publiée, nous signerons le document de cession que vous ou votre notaire aurez préparé et que vous nous aurez soumis aux fins de signature. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature de la cession d'hypothèque et, le cas échéant, vous devez acquitter immédiatement les Coûts et frais de service courants en lien avec la cession d'hypothèque. Vous devez aussi nous payer l'intégralité de nos frais juridique et les autres Coûts et frais de service que nous avons engagés en lien avec la cession d'hypothèque, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la cession d'hypothèque et devez acquitter tous les Coûts et frais de services y afférents. Nous pouvons, sans y être contraints, vous fournir, à vous ou à toute autre partie, un avis de cession d'hypothèque. La cession ou le transfert de l'hypothèque publiée sont effectués sans possibilité de recours.

25. Parties liées

Vous consentez à respecter toutes les conditions et obligations contenues dans l'Hypothèque et à être lié par celles-ci. L'Hypothèque lie également vos héritiers, vos représentants successoraux ainsi que tout cessionnaire du Bien-fonds, en notre faveur et celle de nos successeurs et de nos ayants droit. Tout signataire de l'Hypothèque ou toute personne qui y est autrement liée est conjointement et individuellement responsable du respect des obligations qui y sont prévues.

26. Cautionnement

Au présent article, « Caution » désigne chacun des signataires de l'Hypothèque à titre de caution des Obligations garanties; et « Constituant » désigne chacun des signataires de l'Hypothèque ou toute personne qui y est liée à titre de constituant.

En contrepartie du prêt que nous avons consenti au Constituant, la Caution s'engage, en signant l'Hypothèque, à garantir, sans conditions et en notre faveur, les paiements du Constituant pour le remboursement à l'échéance des obligations garanties (y compris l'intérêt, qu'il y ait ou non changement du taux, ainsi que d'autres Coûts et frais de service) et le respect des autres obligations du constituant aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Chaque Caution accepte, si le Constituant ou l'un d'entre eux fait défaut d'effectuer un paiement ou de respecter toute autre obligation aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, qu'il devra nous payer sur demande toutes les

Obligations garanties et respecter toutes les obligations de l'Hypothèque et de l'Entente que le Constituant a omis de respecter. Chaque Caution est conjointement et individuellement responsable avec le Constituant (c'est-à-dire les uns les autres, s'il y en a plusieurs) de toutes les obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente, y compris du paiement des Obligations garanties, et chacun d'entre eux renonce au bénéfice de discussion et division.

Il est entendu que, sans décharger la Caution de sa responsabilité ni réduire cette responsabilité, et sans obtenir le consentement du Constituant ni l'en informer, nous pouvons :

- faire de nouvelles avances de fonds relatives aux Obligations garanties;
- accorder toute prolongation de délai de paiement et tout report d'échéance des Obligations garanties, y compris toute modification et tout remplacement et renouvellement de l'Entente concernant les Obligations garanties ainsi que toute addition à l'Entente;
- augmenter ou réduire le taux d'intérêt prévu à l'Entente, soit au cours de la période initiale, soit pendant toute période de renouvellement;
- accorder la mainlevée totale ou partielle à l'égard du Bien-fonds aux termes de l'Hypothèque ou de toute autre sûreté;
- faire affaire avec le Constituant ou toute autre personne (y compris une Caution) ou passer toute sûreté (y compris l'Hypothèque) sur le Bien-fonds, y compris la mainlevée, la réalisation ou le remplacement de toute sûreté que nous pourrions détenir;
- renoncer en tout temps à toute disposition de l'Hypothèque ou de l'Entente ou modifier toute condition de celles-ci;

et ce, avant ou après avoir exigé le paiement d'une autre personne. Nous pouvons exiger le paiement de toute Caution sans l'avoir au préalable exigé du Constituant ou de toute autre personne (y compris toute Caution), ainsi que de toute sûreté (y compris l'Hypothèque). Les obligations de la Caution aux termes du présent cautionnement sont celles d'un débiteur principal et non celles d'une Caution et la quittance accordée à tout Constituant ou à toute autre personne (y compris toute Caution) à l'égard de ses obligations aux termes des Obligations garanties ou encore toute transaction à l'égard des Obligations garanties ou leur annulation, dans le cadre d'une procédure de faillite ou autrement, n'ont aucun effet sur les obligations de la Caution. Les obligations de chaque Caution lient ses successeurs ou ses représentants successoraux.

27. Droits du conjoint

Vous attestez que votre état matrimonial est _____

Vous engagez à nous informer immédiatement par écrit de tout changement à votre état matrimonial. Votre conjoint(e), de par son intervention à l'Hypothèque, atteste qu'il(elle) a été informé(e) des Obligations garanties, de l'Hypothèque et de l'Entente, et qu'il(elle) y consent, et confirme que l'état matrimonial susmentionné est exact. Par les présentes, vous et votre conjoint(e) renoncez irrévocablement à vos droits aux termes des règles régissant le patrimoine familial et la résidence familiale, vous confirmez les droits préalables du prêteur, et vous vous engagez à retirer du titre toute inscription, y compris une déclaration de résidence familiale.

28. Intitulés

Les intitulés de l'Hypothèque n'en font pas partie intégrante; ils n'y ont été insérés que pour en faciliter la lecture. Vous convenez que toutes les dispositions des présentes clauses d'hypothèque standard font corps avec l'Hypothèque.

29. Programme de garantie de maisons neuves

Si le programme de garantie de maisons neuves d'un organisme de réglementation s'applique au Bien-fonds, vous devez vous conformer à toutes ses exigences. Vous

engagez aussi à nous rembourser les Coûts et frais de service que nous assumons pour remplir vos obligations ou faire respecter vos droits en votre nom, si nous choisissons de le faire. Vous devez payer les Coûts et frais de service sur-le-champ.

Si vous achetez d'un constructeur ou si un entrepreneur général exécute les travaux de construction, nous devons obtenir la confirmation que le constructeur ou l'entrepreneur et l'habitation sont inscrits à un programme de garantie de maisons neuves avant le décaissement des fonds. Vous devez nous fournir une pièce justificative que nous jugeons recevable, dans le format prescrit par le programme de garantie, et tout autre justificatif que nous jugeons nécessaire pour attester le fait que la construction est terminée et que le Bien-fonds est habitable. Si vous agissez à titre d'entrepreneur et que vous n'êtes pas un constructeur, vous devez nous fournir une preuve, émise par l'autorité pertinente, et tout autre justificatif que nous jugeons nécessaire pour attester, à notre entière satisfaction, que le Bien-fonds est habitable. Vous devez payer les Coûts et frais de service relatifs à la satisfaction de nos exigences.

30. Notre rang

En ce qui a trait aux Obligations garanties, l'Hypothèque a priorité sur tout autre droit à l'égard du Bien-fonds établi en faveur de toute autre personne après que l'Hypothèque a été enregistrée. L'Hypothèque est prioritaire même si une entente est conclue avec nous pour les Obligations garanties après l'enregistrement de l'Hypothèque, sans égard au fait que ladite soit ou non enregistrée. Le fait pour nous de produire un relevé hypothécaire ne constitue pas un consentement à l'égard de toute charge ou de tout droit.

31. Rapport final

Si vous avez fait appel à un notaire et que celui-ci est tenu de soumettre un Rapport du notaire/ de l'avocat que nous jugeons satisfaisant, incluant les originaux, s'ils ont été demandés, les annexes applicables, la formule fournie par le fournisseur d'assurance titre, s'il y a lieu, et une preuve de l'Hypothèque enregistrée, et que le notaire ne s'exécute pas dans les trente (30) jours suivant l'avance finale, il nous est loisible d'engager à vos frais un autre notaire, ou un assureur de titre s'il y a lieu, pour satisfaire à nos exigences. Le cas échéant, vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ.

32. Divergence

En cas de divergence entre les conditions de l'Hypothèque et celles de l'Entente, les conditions de l'Entente prévalent.

33. Déclarations et garanties

Vous convenez que tous les relevés, les renseignements et les documents que vous nous avez remis ou que vous avez signés, ou que vous nous remettrez ou que vous signerez, relativement aux Obligations garanties ou à tout autre convention, y compris l'Hypothèque, sont exacts. Si nous découvrons qu'un tel relevé, renseignement ou document est inexact, vous êtes réputé avoir manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente et le solde intégral des Obligations garanties peut, à notre seule discrétion, être exigée sans égard au fait que vous saviez ou non que le relevé, le renseignement ou le document était inexact au moment où il nous a été fourni, et ce, même si nous ne nous sommes pas fiés au relevé, renseignement ou document.

Si vous êtes plusieurs et que un seul d'entre vous fournit ou signe un relevé, renseignement ou document inexact, tous sont néanmoins réputés avoir manqué aux obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente, et nous avons le droit de demander le remboursement immédiat du solde intégral des Obligations garanties de l'un ou chacun d'entre vous, à notre seule discrétion.

34. Coûts et frais de service

Les Coûts et frais de service incluent les coûts, les frais de service pour notre temps, et les dépenses pour tous les aspects de l'administration de l'Hypothèque et de l'Entente, notamment des frais et des commissions pour :

- (a) administrer le compte pour des questions d'ordre fiscal, notamment pour la perception et le paiement de l'impôt foncier;
- (b) enquêter sur les questions d'assurance, administrer les résiliations d'assurance, payer les primes, traiter les réclamations d'assurance ou souscrire une assurance individuelle ou une assurance globale à notre nom;
- (c) enquêter sur les questions d'impôt foncier et administrer le paiement de l'impôt;

- (d) traiter globalement toute question liée à l'administration de l'Hypothèque, de l'Entente et du Bien-fonds, y compris les vérifications en matière de conformité, le traitement ou la mise à exécution d'une obligation aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, notamment la préparation, le traitement et l'administration des mesures juridiques et des mises à exécution, vos demandes et celles de tiers, l'impôt foncier, les frais de copropriété et les questions liées au condominium, l'assurance, les réparations et la construction, les questions environnementales, les baux, les autres grèvements et la gestion ou la vente du Bien-fonds;
- (e) enquêter sur l'état des frais de copropriété, des dépenses communes et d'autres questions liées au condominium; administrer les frais de copropriété, les dépenses communes et les autres questions liées au condominium; et percevoir des fonds et payer les montants liés aux frais de copropriété, aux dépenses communes et aux autres questions liées au condominium;
- (f) enquêter sur le titre de propriété du Bien-fonds;
- (g) percevoir vos paiements en souffrance;
- (h) payer, en votre nom, tout prêt hypothécaire, toute hypothèque, tout privilège, toute réclamation, tout grèvement ou toute dépense commune;
- (i) effectuer toute réparation que nous estimons nécessaire ou achever toute construction;
- (j) corriger tout manquement à un bail aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente;
- (k) procéder à une inspection ou à une évaluation et engager des évaluateurs, consultants, fournisseurs de service, représentants ou autres experts externes, y compris des conseillers juridiques;
- (l) procéder à des tests environnementaux, des évaluations de site, des expertises, des vérifications d'occupation, des enquêtes ou des études;
- (m) faire des recommandations concernant tous plans et propositions relatifs au Bien-fonds et les approuver;
- (n) retirer, déplacer, aliéner, conserver ou traiter les chatels, les accessoires fixes ou les biens personnels sur le Bien-fonds;
- (o) mettre en application ou protéger notre sûreté ou n'importe lequel de nos droits aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente;
- (p) prendre ou garder possession du Bien-fonds;
- (q) préparer, passer en revue, signer ou enregistrer l'Hypothèque, une quittance, une quittance partielle, ou toute autre libération, renonciation ou subrogation;
- (r) préparer, passer en revue et signer la cession de l'Hypothèque enregistrée et traiter toute question relative à une telle cession;
- (s) remplir vos obligations ou faire respecter vos droits en votre nom dans le cadre d'un programme de garantie de maisons neuves; et
- (t) retenir les services d'un notaire, ou d'un assureur de titre s'il y a lieu, pour toute question relative au titre de propriété du Bien-fonds.

Nos frais de service sont les montants établis, divulgués et globalement facturés par nous périodiquement, et pouvant être confirmés auprès de nous sur demande. Nous avons le droit de modifier les frais que nous vous imposons sans vous en aviser.

En outre, les coûts comprennent notamment le montant intégral de nos frais juridiques et tout autre coût lié à la mise en application ou la protection de notre sûreté et n'importe lequel de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.

Vous devez payer les Coûts et frais de service aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente sur-le-champ, faute de quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque, ou ajouter ces montants aux Obligations garanties, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à vos Obligations garanties, le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

35. Coûts et frais de service additionnels

En plus des Coûts et frais de service décrits dans l'Hypothèque et l'Entente, vous convenez de nous payer sur-le-champ tous coûts et frais de service liés à

l'administration et au traitement de toute demande faite par vous ou un tiers en lien avec l'Hypothèque ou le Bien-fonds.

Le fait de facturer des frais d'administration et de traitement ne nous empêche pas d'engager des évaluateurs, des consultants, des fournisseurs de service, des représentants, notamment des représentants juridiques, ou d'autres experts externes pour nous aider à traiter des questions liées au Bien-fonds et/ou à l'Hypothèque. Le cas échéant, vous devez nous rembourser l'intégralité des dépenses et des Coûts et frais de service y afférents, y compris l'intégralité de nos frais juridiques.

36. Assureurs

Nous pouvons, à notre seule discrétion, vendre, céder ou déposer une partie ou la totalité des Obligations garanties, de l'Entente ou de l'Hypothèque à un ou plusieurs tiers (y compris l'assureur hypothécaire ou de titre, si l'Hypothèque est assurée) sans vous en aviser et sans votre consentement. Si nous procédons ainsi, vous convenez que l'Hypothèque continue de garantir toutes les Obligations garanties, y compris les montants dus en vertu des Obligations garanties ou des éléments de l'Entente que nous avons ainsi vendus, cédés ou déposés et de toutes les Obligations garanties qui découlent de toute convention conclue après une telle vente, cession ou dépôt. L'Hypothèque, les Obligations garanties ou l'Entente ainsi vendues, cédées ou déposées peuvent être rachetées par nous, que vous soyez ou non en défaut.

De plus, nous pouvons divulguer des renseignements sur vous, sur l'Hypothèque, sur l'Entente et sur les Obligations garanties à un assureur hypothécaire ou autre, ou à un tiers duquel nous obtenons des services protégeant notre sûreté. Vous consentez à ce que les assureurs et autres parties nous offrant des produits ou des services pour l'Hypothèque puissent obtenir de l'information sur vous auprès de bureaux de renseignements et d'autres prêteurs afin d'évaluer votre dossier de crédit et l'Hypothèque.

DONT ACTE :

Fait et passé à _____, au Québec, sous le numéro
_____ des
minutes du notaire soussigné à la date indiquée ci-dessus.

ET LECTURE FAITE, les parties signent avec ledit notaire et en sa présence.

La Banque de Nouvelle-Écosse

Par :

Emprunteur

Emprunteur

Conjoint(e)

Caution

Notaire

No :

Date :

PRÊT ACCORDÉ

par

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE

à