

## LIBELLÉ DES CLAUSES HYPOTHÉCAIRES TYPES

Déposé par : LA COMPAGNIE DE FIDUCIE DU GROUPE INVESTORS LTÉE  
Province : Manitoba  
Nom de dépôt : Hypothèque subsidiaire IG  
Numéro de dépôt :

Le libellé des clauses hypothécaires types qui suit est inclus dans chaque hypothèque à laquelle il est intégré par renvoi ou, selon le cas, dans chaque hypothèque à laquelle il est joint, sauf dans la mesure où les dispositions de ce libellé sont modifiées par des ajouts, modifications ou suppressions selon ce qui est mentionné ailleurs dans l'hypothèque.

### PARTIE 1 – DÉFINITIONS

Dans le présent libellé des clauses hypothécaires types, à moins qu'ils ne soient définis autrement ou que le contexte dans lequel ils sont utilisés exige nécessairement le contraire, voici la signification des mots et expressions qui suivent :

- a) **Annexe** désigne tout document ou annexe (hormis le présent libellé des clauses hypothécaires types) qui est joint et fait partie intégrante du formulaire d'enregistrement de l'hypothèque.
- b) **Article** désigne l'un des articles numérotés dans le présent libellé des clauses hypothécaires types.
- c) **Assureur hypothécaire** désigne la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Canada Guaranty Mortgage Insurance Company, Sagen Mortgage Insurance Company Canada et leurs successeurs et ayants droit respectifs.
- d) **Bail** désigne, s'il y a lieu, le bail en vertu duquel vous avez ou aurez la possession de votre propriété à titre de locataire ou de preneur à bail.
- e) **Bien-fonds** désigne le bien-fonds décrit légalement dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque.
- f) **Bureau d'enregistrement** désigne le bureau établi de temps à autre en vertu de la législation applicable aux fins de l'enregistrement, du dépôt ou d'une consignation similaire de l'hypothèque, et qui comprend un dossier ou des registres du bien-fonds et des intérêts (ou de certains des intérêts) qui y sont rattachés.
- g) **Caution** désigne toute personne qui assure les obligations garanties à titre de caution ou d'auteur de l'engagement ou qui autrement, directement ou indirectement, à titre de débiteur principal ou de sûreté, a convenu d'exécuter ou de payer toute partie des obligations garanties, ou a garanti le paiement ou l'exécution de toute partie des obligations garanties. Il peut s'agir des héritiers, des liquidateurs, des administrateurs, des successeurs et des ayants cause de la caution.
- h) **Date de paiement périodique** désigne les dates indiquées dans les annexes jointes au formulaire d'enregistrement de l'hypothèque, ainsi que ces dates

modifiées conformément aux modalités de l'hypothèque, au document de crédit ou par une convention que vous avez conclue avec nous.

- i) **Date de rajustement des intérêts** désigne la date de rajustement des intérêts décrite dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque.
- j) **Document de crédit** désigne toute entente, tout instrument ou tout document, actuels ou futurs, donnant lieu à toute obligation garantie, et tout renouvellement, toute prorogation, toute modification, toute remise en vigueur et tout remplacement de ceux-ci, le terme « documents de crédit » désignant tous ceux-ci.
- k) **Formulaire d'enregistrement de l'hypothèque** s'entend du formulaire d'enregistrement de l'hypothèque, prescrit par la législation applicable, auquel sont jointes les présentes ou incorporé par renvoi.
- l) **Hypothèque** désigne le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque et les modalités des présentes; il comprend en outre toutes les composantes de cette hypothèque ou de cette charge en plus des présentes modalités, ainsi que tout renouvellement ou toute modification de cette hypothèque ou de cette charge.
- m) **Libellé** désigne le libellé des clauses hypothécaires types qui est incorporé (en vertu de la législation applicable) par renvoi dans l'hypothèque, dans une partie de l'hypothèque autre que le présent libellé, ou qui est physiquement lié au formulaire d'enregistrement de l'hypothèque et en fait partie intégrante.
- n) **Loi sur les condominiums** désigne la loi adoptée dans la province ou le territoire où se trouve votre propriété qui autorise ou prévoit l'établissement de régimes de copropriété ou de titres de copropriété (qu'il s'agisse de la « *Loi sur les condominiums* », d'une « loi sur les titres de copropriété » ou de toute autre loi similaire), cette loi pouvant être modifiée, promulguée ou promulguée de nouveau de temps à autre; en outre, « logement en copropriété » a le même sens que « titre de copropriété » ou « lot de copropriété », selon le cas.
- o) **Lois applicables** désignent toutes les lois fédérales, provinciales et municipales (y compris les lois, les règlements établis en vertu des lois, les règles, les règlements administratifs, les politiques et les lignes directrices, les normes, les ordres, les permis, les autorisations, les approbations, en common law et en equity) applicables au bien-fonds et à votre propriété, en vertu desquels vous nous consentez l'hypothèque et qui régissent l'hypothèque, que ce soit à la date de la présente hypothèque ou par la suite.
- p) **Montant du capital** désigne le montant que nous avons avancé, tel qu'il est indiqué dans l'hypothèque, et comprend également tout montant que nous pouvons vous avancer à une date ultérieure.
- q) **nous, notre** et **nos** désignent le créancier hypothécaire ou le titulaire de la charge décrit dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque et nommé ou décrit comme tel, ainsi que les successeurs et ayants droit du créancier hypothécaire ou du titulaire de la charge.
- r) **Obligations garanties** s'entend des prêts, et de toutes les autres obligations et dettes que vous avez envers nous actuellement ou aurez à l'avenir envers nous, qu'elles soient réduites ou éteintes de temps à autre et augmentées par la suite, et que ces obligations ou dettes découlent des relations entre nous ou d'autres

relations ou procédures par lesquelles nous pourrions être ou devenir, de quelque manière que ce soit, un créancier envers vous, et que ces obligations ou dettes soient contractées par vous seul ou avec toute autre personne, et qu'elles soient contractées par vous à titre de commettant, de garant, de sûreté ou autrement.

- s) **Prêt** désigne un prêt ou une facilité de crédit que l'hypothèque a pour but de garantir et auquel il peut être fait référence dans un document de crédit, le terme « prêts » désignant tous ceux-ci.
- t) **Substance dangereuse** désigne une substance ou une condition qui est interdite en vertu des lois applicables, contrôlée ou autrement réglementée ou qui est par ailleurs dangereuse en réalité, comme les contaminants, les polluants, les substances toxiques ou dangereuses, les matières toxiques ou dangereuses, les substances désignées, les produits contrôlés, ce qui comprend, sans s'y limiter, les déchets, les déchets visés, l'isolant de type mousse d'urée formaldéhyde, les matériaux en amiante ou contenant de l'amiante, les BPC ou les liquides ou équipements contaminés par des BPC, les explosifs, les substances radioactives, le pétrole et les produits connexes, les réservoirs de stockage du bien-fonds ou les réservoirs de retenue en surface.
- u) **Votre propriété** désigne le bien-fonds et l'ensemble des bâtiments, constructions, améliorations et structures présents ou ajoutés ultérieurement, et tout ce qui est rattaché ou fixé à l'immeuble ou au bien-fonds, y compris les ajouts, les modifications, les substitutions et les améliorations, ainsi que tous les éléments en croissance (y compris les cultures, les arbres et les produits du sol) sur ou sous le bien-fonds, tous les autres équipements, y compris, sans s'y limiter, les clôtures, les installations de chauffage, la plomberie, la climatisation, la ventilation, l'éclairage, les chauffe-eau, les fenêtres et les portes; en outre, à moins qu'ils soient légalement exclus de la possession du bien-fonds, toutes les mines et tous les minéraux, ainsi que le sable et le gravier sur ou sous ce bien-fonds, avec toutes les servitudes, clauses restrictives, pouvoirs, privilèges et autres droits existants à l'occasion, qui sont accessoires ou profitables au bien-fonds.
- v) **vous, votre et vos** désignent chaque personne qui signe l'hypothèque à titre de débiteur hypothécaire, ainsi que les représentants successoraux, successeurs et ayants droit du débiteur hypothécaire.
- w) **Taux d'intérêt** désigne le taux d'intérêt applicable à un prêt ou à toute autre obligation garantie, conformément aux dispositions de l'article 3.1 et du formulaire d'enregistrement de l'hypothèque.

À moins d'indication contraire dans une partie de l'hypothèque autre que le présent libellé, tous les énoncés ou les renvois relatifs aux montants en espèces doivent être interprétés comme des montants en dollars canadiens.

## **PARTIE 2 – HYPOTHÉQUER ET PROMESSE DE REMPLIR SES OBLIGATIONS**

**2.1** En échange du crédit que nous vous accordons (y compris le prêt que nous vous accordons ou tout crédit que nous vous consentons à l'occasion) :

- a) Vous promettez et acceptez de remplir et d'exécuter toutes les obligations

garanties et d'effectuer tout paiement à leur égard conformément à leurs modalités, et vous nous promettez que toutes les déclarations ou autres énoncés que vous nous avez faites ou que vous nous ferez à l'avenir relativement à vous, aux obligations garanties et à votre propriété contenus dans le document de crédit, dans l'hypothèque ou ailleurs sont véridiques et exacts maintenant et le seront dans le futur quand ils seront faits;

- b) sauf si le bien-fonds est situé en Alberta, pour garantir le paiement et l'exécution des obligations garanties, si vous êtes le propriétaire de votre propriété, vous nous hypothéquez et nous grevez de la totalité de vos intérêts actuels et futurs dans votre propriété avec tous les recours, droits et pouvoirs qui nous sont conférés en vertu des lois applicables et aux termes de l'hypothèque;
- c) si le bien-fonds est situé en Alberta, afin de mieux nous garantir le remboursement de la façon susmentionnée du montant du capital, des intérêts et des autres sommes garanties par les présentes, vous nous concédez par les présentes une hypothèque sur la totalité de votre succession et de votre intérêt dans le bien-fonds;
- d) peu importe l'endroit où se trouve le bien-fonds, pour garantir le paiement et l'exécution des obligations garanties, si vous êtes un locataire ou preneur à bail de votre propriété en vertu d'un bail, vous acceptez que nous hypothéquions, grevions et sous-louions la totalité de vos intérêts actuels et futurs (y compris toute option ou tout droit actuel ou futur de premier refus d'achat, ainsi que toute option ou tout droit actuel ou futur qui vous est donné de renouveler ou prolonger votre bail) dans votre propriété, pendant la durée, y compris tout renouvellement ou toute prolongation de la durée (sauf toujours et dans tous les cas, le dernier jour d'une telle durée initiale, renouvelée ou prolongée).

Notre intérêt dans votre propriété prend fin lorsque vous avez payé et exécuté toutes les obligations garanties et que vous et nous avons convenu que l'hypothèque ne sera pas disponible par la suite pour garantir un nouveau crédit ou de nouvelles avances.

### **PARTIE 3 – MODALITÉS DE PAIEMENT ET DE REMBOURSEMENT DE VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE**

#### **3.1 TAUX D'INTÉRÊT**

- a) **Application de l'intérêt :** L'intérêt s'applique aux prêts et aux obligations garanties et en fait partie, et doit être payé par vous au taux ou aux taux, selon la fréquence et aux moments (et de toute autre façon) précisés dans les modalités du document de crédit applicable et de la présente hypothèque.
- b) **Calcul de l'intérêt :** L'intérêt qui s'applique aux obligations garanties et en fait partie n'est pas payable à l'avance (à moins qu'un document de crédit ne précise le contraire), mais il est applicable et payable au taux ou aux taux, selon la fréquence et aux moments (ou de toute autre façon) précisés dans les modalités du document de crédit et de la présente hypothèque, tant avant qu'après tout défaut aux termes des présentes, toute échéance des obligations garanties auxquelles l'intérêt se rapporte et tout jugement obtenu à l'égard des obligations garanties auxquelles l'intérêt se rapporte, jusqu'à ce que cet intérêt et les obligations garanties auxquelles l'intérêt se rapporte aient été payés en totalité.

L'intérêt impayé à l'échéance prévue dans les modalités du document de crédit ou de la présente hypothèque sera ajouté aux obligations garanties et portera des intérêts composés au taux d'intérêt, selon la fréquence et aux moments précisés dans les modalités du document de crédit et de la présente hypothèque.

- c) **Taux d'intérêt maximum** : Si le taux d'intérêt aux termes d'un document de crédit excède le taux maximum autorisé par les lois applicables, le taux d'intérêt, nonobstant les modalités du document de crédit, sera réputé être le taux maximum.
- d) **Taux d'intérêt du formulaire d'enregistrement de l'hypothèque** : Si un taux d'intérêt est précisé dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque, le taux d'intérêt sur les obligations garanties sera néanmoins le taux d'intérêt précisé dans les modalités du ou des documents de crédit; toutefois, si aucun taux d'intérêt n'est précisé à l'égard d'une partie des obligations garanties, le taux d'intérêt applicable à ces obligations garanties correspondra à celui précisé dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque.
- e) **Intérêt sur les coûts** : Advenant qu'une obligation de payer nos coûts vous incombe aux termes de l'hypothèque, vous paierez l'intérêt sur ces coûts (et l'intérêt sur l'intérêt en souffrance) à partir du moment où cette obligation vous incombe, comme suit : i) si ces coûts découlent d'un document de crédit, l'intérêt sera payé sur ces coûts au taux d'intérêt et d'après la fréquence (ou de toute autre façon) précisés dans ce document de crédit; et ii) si ces coûts découlent uniquement de la présente hypothèque, compte non tenu d'un document de crédit particulier, nous attribuerons alors ces coûts à un document de crédit de notre choix et l'intérêt payable sur ces coûts le sera au taux, selon la fréquence et aux moments (ou de toute autre façon) précisés dans ce document de crédit.
- f) **Intérêt sur les avances** : Les intérêts sur les avances, les nouvelles avances ou les sommes commencent à la date et portent sur le montant de chaque avance ou de chaque nouvelle avance et s'accumulent sur les sommes jusqu'à la date à laquelle vous avez payé ou êtes réputé avoir payé, en vertu de l'hypothèque, toutes les obligations garanties. Les intérêts s'accumulent à partir de la date réelle des avances et sont payables à la date réelle des avances et du paiement ou du paiement réputé.

### 3.2 REMBOURSEMENT DES PRÊTS

#### a) **Paiement sur demande**

Vous convenez de payer le montant des prêts et des obligations garanties immédiatement sur demande, à moins d'indication contraire expresse dans le document de crédit applicable.

#### b) **Devises et endroit**

Vous nous paierez le montant des prêts et des obligations garanties à l'adresse indiquée dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque, qui indique la même adresse, ou à toute autre adresse pouvant être indiquée dans tout document de crédit ou que nous pouvons par ailleurs vous indiquer. Nous pouvons changer l'endroit où vous devez effectuer des paiements en vous en informant en tout

temps. Les paiements que nous recevons après 18 h, un samedi, un dimanche ou un jour férié sont réputés avoir été reçus et ne seront pas appliqués aux obligations garanties avant le jour suivant qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié.

**c) Compte bancaire pour les paiements**

Vous devez tenir un compte auprès d'une institution financière canadienne (une banque à charte, une société de fiducie, une coopérative de crédit ou une caisse populaire) et nous donner l'autorisation de débiter automatiquement chaque paiement de capital, d'intérêts, d'impôt foncier et de prime d'assurance vie (le cas échéant) à l'échéance. Vous devez vous assurer que le solde du compte est toujours suffisant pour couvrir chaque paiement. Le défaut de maintenir des fonds suffisants dans le compte, l'annulation de l'autorisation ou la fermeture du compte sera considéré comme un défaut de paiement en vertu de l'hypothèque. Vous acceptez de nous payer immédiatement nos frais d'administration et de traitement en vigueur de temps à autre pour toute mesure que nous devons prendre en vertu du présent article. Si vous ne les payez pas, nous les ajouterons aux obligations garanties et jusqu'à ce que vous nous les ayez payés, ils porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.

**d) Application de vos paiements**

Chaque paiement que vous versez sera affecté au solde impayé dans l'ordre suivant : a) pour payer les frais de recouvrement, y compris les frais juridiques engagés par nous, le cas échéant; b) pour mettre en règle les comptes dans lesquels les fonds sont détenus en attendant le paiement à des tiers, y compris les comptes qui sont ou qui ont été débités à l'égard des obligations garanties ou de l'hypothèque, y compris les comptes fiscaux (les « comptes d'entiercement »); c) pour payer les intérêts ou pour réduire les intérêts sur le capital accumulés jusqu'à la date de réception de ce paiement, mais en excluant cette date; d) pour réduire le montant des obligations garanties.

Toutefois, si vous êtes en défaut à l'égard d'une des obligations garanties, nous pouvons appliquer votre paiement ou toute autre somme que nous recevons à une partie des obligations garanties impayées que nous choisissons.

**e) Privilèges de remboursement anticipé**

Vos droits, s'il y a lieu, de rembourser par anticipation une partie des prêts garantis par la présente hypothèque, peuvent être précisés dans le document de crédit applicable ou dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque.

## **PARTIE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ**

### **4.1 CERTAINES PROMESSES QUE VOUS NOUS FAITES**

a) Vous déclarez, garantissez et convenez avec nous ce qui suit :

i) vous paierez le montant des obligations garanties comme l'exige

l'hypothèque et les documents de crédit, vous paierez l'impôt foncier à l'égard de votre propriété à nous ou au bureau d'impôt, selon le cas, et vous vous conformerez à toutes les autres obligations de l'hypothèque et des documents de crédit;

- ii) à moins que vous ne soyez le locataire ou le preneur à bail de votre propriété, vous détenez un droit de propriété en bonne et due forme sur votre propriété et vous êtes le propriétaire légitime de votre bien-fonds et il n'y a aucune charge affectant le titre de votre propriété, à l'exception de celles dont nous avons convenu par écrit;
- iii) vous avez le droit d'hypothéquer votre intérêt dans votre propriété et de nous concéder l'hypothèque;
- iv) vous et votre propriété vous conformez à toutes les lois applicables;
- v) il n'y a aucune limite ou restriction concernant le titre de votre intérêt dans la propriété ou l'utilisation de votre propriété, à l'exception des restrictions enregistrées au bureau d'enregistrement applicable et des lois sur le bâtiment et le zonage; en outre, vous et votre propriété vous conformez à toutes ces restrictions et lois applicables;
- vi) payer, sauf si les lois applicables l'interdisent, tous nos honoraires et tous nos frais, y compris les frais juridiques, et sur une base d'indemnité entière procureur-client, pour :
  - (A) inspecter votre propriété;
  - (B) mener une enquête sur le titre de votre propriété;
  - (C) préparer et enregistrer l'hypothèque et toute autre garantie, ou les renouveler, y compris toutes les étapes nécessaires pour avancer et sécuriser les fonds et nous en faire part;
  - (D) recouvrer les obligations garanties;
  - (E) faire respecter les modalités de l'hypothèque, y compris les efforts visant à vous obliger à tenir vos promesses et à respecter vos ententes en vertu de l'hypothèque (nb : au Manitoba, le frais juridiques qui peuvent être réclamés sont limités par le *Tarif des honoraires applicables aux recours de vente hypothécaire et de forclusion*);
  - (F) prendre et garder possession de votre propriété;
  - (G) protéger, préserver et défendre nos intérêts dans l'hypothèque et votre propriété (nb : au Manitoba, le frais juridiques qui peuvent être réclamés sont limités par le *Tarif des honoraires applicables aux recours de vente hypothécaire et de forclusion*);
  - (H) retirer les biens personnels laissés sur le bien-fonds, les éliminer ou s'en occuper autrement;
  - (I) assurer notre intérêt dans votre propriété;

- (J) évaluer votre propriété;
- (K) en Ontario, si vous nous faites la demande par écrit, préparer un document de mainlevée de l'hypothèque lorsque vous avez payé et satisfait toutes les obligations garanties par l'hypothèque;
- (L) préparer des relevés aux fins de mainlevée ou de prise en charge;
- (M) préparer des conventions de renouvellement, de prolongation ou de prise en charge ou d'autres documents de crédit;
- (N) recevoir et traiter les demandes de prise en charge, de prolongation ou de renouvellement, de restructuration, de remise en vigueur ou d'autres modifications de l'hypothèque, qu'elles soient ou non complétées;
- (O) effectuer une prise en charge ou un transfert de l'hypothèque;
- (P) faire tout ce que vous avez promis de faire, mais que vous n'avez pas fait;
- (Q) payer des sommes qui, si elles ne sont pas payées, entraîneraient un défaut de paiement à l'égard d'autres dettes, réclamations ou intérêts ou qui pourraient entraîner la vente ou le transfert de votre propriété;
- (R) payer et faire libérer toute dette, réclamation ou intérêts que nous n'autorisons pas; et
- (S) veiller à ce que le titre de votre propriété soit assujéti seulement aux sûretés qui sont enregistrées au bureau d'enregistrement pertinent au moment où l'hypothèque a été enregistrée et aux charges et sûretés non enregistrées que nous avons approuvées par écrit.

Vous devez nous payer immédiatement tous nos frais et coûts et si vous ne les payez pas, nous les ajouterons aux obligations garanties et jusqu'à ce que vous nous les ayez payés, ils porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.

- vii) au meilleur de vos connaissances et après enquête raisonnable :
  - A. aucune partie de votre propriété ou de tout bien-fonds contigu n'est ou n'a jamais été utilisée pour fabriquer, raffiner, manipuler, traiter, entreposer, éliminer ou s'occuper autrement de substances dangereuses, sauf en conformité avec la totalité des lois, règlements et ordonnances;
  - B. aucune partie de votre propriété ne contient, n'a contenu ou ne contiendra à l'avenir de substance dangereuse, ce qui pourrait réduire la valeur de votre propriété ou nuire à sa négociabilité.



Nous pouvons (mais nous ne sommes pas tenus de le faire) exiger que vous obteniez, à vos frais, un audit environnemental de la totalité ou d'une partie de votre propriété, audit que nous jugeons satisfaisant, mais cet audit ne vous libère pas de vos obligations en vertu du présent article.

Si nous déterminons que votre propriété ou tout bien-fonds contigu est ou est devenu contaminé par des substances dangereuses (que ce soit par suite d'un audit environnemental ou autrement), vous serez en défaut de paiement en vertu de l'hypothèque et serez réputé l'être et nous n'avons pas besoin de vous faire une avance ou une avance supplémentaire à l'égard de la valeur ou en votre nom.

Vous convenez que nous ne serons pas responsables envers vous ou toute autre personne en raison de la présence (maintenant ou à l'avenir) de toute substance dangereuse dans votre propriété ou à proximité de celle-ci, ou en raison d'un ou de plusieurs audits environnementaux que nous effectuons ou de notre décision d'améliorer ou de tenter d'améliorer la présence et les effets de cette substance dangereuse; en outre, vous nous indemnisez et nous dégagez de toute responsabilité et de tous coûts (moyennant une indemnisation complète d'un avocat et de son propre client) ou de toutes réclamations que nous pourrions subir en raison de la présence (actuelle ou future) de toute substance dangereuse dans votre propriété ou à proximité de celle-ci. Vous convenez que cette indemnisation demeure en vigueur après le remboursement du montant des obligations garantie et après le remboursement de la totalité de l'hypothèque.

- viii) aussi longtemps que la mainlevée de l'hypothèque n'a pas été donnée, vous n'autoriserez pas la présence d'une substance dangereuse dans votre propriété ou à proximité de celle-ci, vous nous aviserez immédiatement si vous apprenez la présence d'une substance dangereuse dans votre propriété ou à proximité de celle-ci et vous vous conformerez en tout temps à toutes les lois relatives à la protection de l'environnement dans l'utilisation et l'occupation de votre propriété;
- ix) à vos frais, vous signerez les autres actes relatifs à vos intérêts dans votre propriété pouvant être requis et signerez tout autre document nécessaire ou prendrez toute autre mesure que nous pouvons juger nécessaire afin d'assurer que la totalité de vos intérêts dans votre propriété nous a été entièrement imputée et que le montant des obligations garanties est garanti adéquatement;
- x) si vous manquez à n'importe laquelle des obligations garanties, nous aurons droit de prendre possession de votre propriété sans interférence et libres et quittes de toutes charges et autres réclamations et intérêts, à l'exception de ceux auxquels nous avons consenti par écrit, à condition que nous ne soyons pas réputés être en possession de votre propriété et que cet exercice ne devra pas être interprété de votre part ou de la part d'une autre personne comme le fait que nous avons acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété tant que nous ou notre mandataire n'en aurons pas pris possession physique;

- xi) vous prendrez toutes les mesures nécessaires pour protéger votre titre de propriété et vous ne porterez aucunement atteinte à nos intérêts dans votre propriété.
- b) Si vous êtes un locataire ou un preneur à bail de votre propriété, vous déclarez, garantissez et convenez avec nous ce qui suit :
- i) votre propriété vous est louée en vertu d'un bail valide (dont vous nous avez remis un exemplaire) et tant que l'hypothèque n'est pas libérée, ce bail sera en tout temps valide, en vigueur et en règle; en outre, vous détenez un titre à bail de votre propriété qui vous a été valablement délivré en vertu des lois applicables;
  - ii) tous les loyers et autres sommes payables en vertu du bail ont été payés et vous vous êtes conformé à toutes vos autres obligations énoncées dans le bail, dans les deux cas jusqu'à la date de signature de l'hypothèque;
  - iii) vous avez obtenu le consentement inconditionnel de votre propriétaire ou bailleur (ou, si ce consentement vous a été donné sous certaines conditions, nous en avons convenu par écrit); sinon, sans ce consentement, vous avez le droit de nous imputer vos intérêts dans le bail et un tel consentement nous a été donné par écrit;
  - iv) il n'y a aucune restriction quant à vos intérêts dans le bail ou à la propriété par votre propriétaire ou votre bailleur de la propriété visée par le bail, sauf toute restriction énoncée dans le bail; en outre, à l'exception des restrictions enregistrées à l'égard de votre titre à bail ou du titre du propriétaire ou du bailleur et à l'exception des lois sur le bâtiment et le zonage, vous et votre propriétaire ou bailleur vous êtes conformés à chacune de ces règles et vous vous y conformerez à l'avenir;
  - v) vous paierez les loyers et les autres paiements exigés par le bail à mesure qu'ils seront exigibles;
  - vi) vous vous conformerez à toutes vos autres obligations énoncées dans le bail;
  - vii) vous ne renoncerez pas au bail ni ne le ferez résilier et vous nous aviserez par écrit dès que vous apprendrez qu'une condition ou une situation entraîne ou peut entraîner la résiliation du bail;
  - viii) vous n'apporterez aucun changement au bail ou vous n'y consentirez pas sans d'abord obtenir notre consentement écrit;
  - ix) vous nous remettrez sans délai une copie de tout avis ou de toute demande que vous pourriez recevoir relativement au bail et, chaque fois que nous le demanderons, vous nous fournirez sans délai des preuves acceptables quant à l'exécution des obligations de toutes les parties en vertu du bail;
  - x) à vos frais, vous signerez tout autre document ou prendrez toute autre mesure que nous jugeons nécessaire, à notre avis, pour faire en sorte que tous vos intérêts dans votre propriété et dans le bail nous ont été

entièrement imputés et que le montant des obligations garanties est garanti adéquatement;

- xi) vous nous indemniserez à l'égard de tous les coûts (y compris les frais juridiques, moyennant une indemnisation complète de l'avocat et de son propre client), poursuites, réclamations, demandes et responsabilités que nous pourrions subir en raison de votre défaut en vertu de votre bail et vous convenez que cette indemnisation sera maintenue après la mainlevée de l'hypothèque;
- xii) vous détiendrez en fiducie le dernier jour de la durée de votre bail ou de toute période de renouvellement pour nous et vous le gèrerez uniquement selon nos exigences;
- xiii) à notre demande, mais à vos frais, vous nous transférerez (ou à toute personne à qui nous vendons vos intérêts dans votre propriété) le dernier jour de la durée du bail ou de tout renouvellement. Si nous faisons valoir nos droits en vertu de l'hypothèque, vous détiendrez le dernier jour de la durée du bail et de tout renouvellement en fiducie au profit de toute personne à qui nous vendons vos intérêts dans votre propriété et des représentants légaux et personnels et des successeurs de cette personne;
- xiv) vous nous autorisez à agir à titre de votre fondé de pouvoir afin que nous puissions, en votre nom, céder le bail et le dernier jour de la durée et de tout renouvellement, et accorder le droit de propriété de vos intérêts dans votre propriété comme nous pouvons l'exiger pour faire valoir toute vente que nous pourrions faire en vertu des dispositions relatives au défaut de l'hypothèque;
- xv) nous pouvons vous destituer, vous ou toute autre personne, à titre de fiduciaire de la fiducie susmentionnée et nommer un ou plusieurs nouveaux fiduciaires;
- xvi) vous avez la possession de votre propriété conformément aux modalités et aux exigences du bail et vous nous promettez que vous détiendrez votre propriété tant que la mainlevée de l'hypothèque n'est pas été donnée;
- xvii) vous convenez qu'à moins d'un consentement écrit contraire de notre part, ni le fait que vous nous ayez concédé l'hypothèque ni aucun acte ou omission de notre part à quelque moment que ce soit ne nous rendra responsables du paiement et de l'exécution de toute obligation du locataire ou du preneur à bail en vertu du bail ou de tout renouvellement de celui-ci;
- xviii) vous convenez que nous pouvons exécuter vos promesses ou obligations en vertu du bail et qu'aucune mesure que nous pouvons prendre aux termes du présent article 4.1 ne fera de nous un créancier hypothécaire en possession de votre propriété et qu'aucune mesure ne devra être interprétée de votre part ou de la part d'une autre personne comme le fait que nous avons acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété;

- xix) si vous acquérez les intérêts du propriétaire dans la propriété (que ce soit en exerçant une option d'achat peut-être prévue dans le bail ou un renouvellement de celui-ci ou autrement), l'hypothèque s'appliquera automatiquement à ces intérêts, à condition que vous conveniez que nous sommes en droit de vous demander de nous concéder une nouvelle hypothèque en contrepartie de ces intérêts acquis supplémentaires, essentiellement aux mêmes conditions que celles énoncées dans l'hypothèque; et
- xx) si nous vous demandons de le faire, vous obtiendrez un accord écrit du propriétaire en vertu du bail dans lequel celui-ci convient avec nous, d'une manière que nous jugeons satisfaisante, des mesures que nous pourrions vouloir prendre en cas de défaut de votre part en vertu du bail ou de l'hypothèque, ou des deux.

## **4.2 DÉMOLITION ET MODIFICATIONS**

- a) Vous convenez de ne pas démolir un immeuble ou une structure, en tout ou en partie, sur votre propriété sans avoir obtenu au préalable notre approbation écrite et de ne pas apporter de modifications, d'améliorations ou d'ajouts importants à votre propriété sans avoir d'abord obtenu notre approbation écrite des plans et devis que vous proposez. Vous convenez de maintenir en bon état tous les immeubles et toutes les améliorations, qui font partie de votre propriété, et de les réparer comme nous pouvons raisonnablement l'exiger. Vous acceptez de ne pas démolir un immeuble ou une amélioration ou une partie d'un immeuble ou d'une amélioration qui fait partie de votre propriété ou de faire quoi que ce soit qui a pour effet de réduire la valeur de votre propriété.
- b) Les travaux susmentionnés doivent être exécutés le plus rapidement possible, conformément à toutes les exigences gouvernementales et aux normes et lois applicables en matière de bâtiment, de plomberie, d'électricité et autres qui s'appliquent à votre propriété à vos frais; en outre, vous nous fournirez sur demande une preuve de paiement et de conformité aux exigences gouvernementales et à ces normes. Vous devez conserver toutes les retenues requises. Nous pouvons obtenir une ordonnance annulant tout privilège de construction, de mécanique, du constructeur ou autre et, si nous le jugeons nécessaire, fournir des garanties financières ou d'autres garanties pour obtenir cette ordonnance. Vous devez nous payer immédiatement tous nos frais, y compris les frais pour fournir des garanties financières ou d'autres garanties; si vous ne les payez pas, nous les ajouterons aux obligations garanties. Jusqu'à ce que vous nous les ayez payés, ils seront soumis à intérêt à votre aux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.

#### **4.3 ASSURANCE (cet article ne s'applique pas si votre propriété est une unité condominiale individuelle)**

- a) Vous devez assurer et garder assurés tous les bâtiments, structures, accessoires et améliorations sur votre propriété pour au moins leur valeur de remplacement à neuf en dollars canadiens jusqu'à la mainlevée de l'hypothèque. Les risques contre lesquels vous devez vous assurer comprennent les pertes ou les dommages causés par un incendie ou découlant d'un incendie, d'autres risques ou événements étant couverts par une garantie additionnelle que nous pouvons exiger en tout temps. Si une chaudière à vapeur, un appareil sous pression, un brûleur à pétrole ou à gaz, un souffleur à charbon, un dispositif d'alimentation mécanique ou un système de gicleurs ou tout autre appareil comparable est utilisé sur votre propriété, vous devez également souscrire et maintenir une assurance, jusqu'à la mainlevée de l'hypothèque, contre la perte ou les dommages causés par l'explosion d'un tel appareil, ou en découlant, et contre les pertes ou les dommages causés par le système de gicleurs.
- b) Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société ou de plusieurs sociétés que nous jugeons satisfaisantes et doivent contenir des dispositions que nous jugeons acceptables et qui comprennent des clauses hypothécaires sous la forme approuvée par le Bureau d'assurance du Canada ou par nous confirmant que le produit au titre de la perte nous est payable en premier lieu, et que nous aurons un droit prioritaire et détiendrons un privilège sur le produit au titre de la perte, à moins que nous en convenions autrement par écrit. À notre demande, vous devez nous faire parvenir une copie conforme de chaque police d'assurance et, au moins quinze (15) jours avant l'expiration de toute police, preuve de son renouvellement.
- c) Nous pouvons, sans y être tenus, souscrire une police d'assurance et la payer si vous omettez de le faire. Si nous en souscrivons une, nous n'avons besoin que d'assurer nos propres intérêts et non les vôtres, et nous n'avons besoin d'assurer que dans la mesure que nous jugeons nécessaire à nos fins. Toute prime ou somme d'argent que nous payons pour l'assurance sera immédiatement payable de votre part à notre égard ou ajoutée aux obligations garanties si elle n'est pas ainsi payée, portera intérêt à votre taux d'intérêt et sera garantie par l'hypothèque.
- d) En cas de perte ou de dommage, vous ferez immédiatement, à vos frais, tout le nécessaire pour nous permettre de toucher le produit de l'assurance. La présentation de l'hypothèque constituera une autorisation suffisante pour que la compagnie d'assurance nous verse de même le montant. Si vous omettez de prendre les mesures nécessaires pour que le produit de l'assurance nous soit versé, vous nous donnez les pleins pouvoirs pour prendre ces mesures et toutes les autres mesures requises, et de le faire, dans la mesure nécessaire, en votre nom et pour votre compte. Le produit de l'assurance peut, à notre gré, être, en tout ou en partie :
  - i) utilisé pour réparer ou reconstruire votre propriété; et/ou
  - ii) payé à vous; et/ou
  - iii) utilisé pour réduire une partie du montant des obligations garanties, qu'il soit exigible ou non (et s'il n'est pas exigible, vous convenez que si nous

l'exigeons, le plein montant impayé des obligations garanties deviendra immédiatement exigible en entier à cette fin), et y compris un montant supplémentaire pour nous indemniser de la perte d'intérêts que nous aurions autrement reçus pendant le reste de la durée de l'hypothèque, déterminée conformément aux dispositions énoncées à la partie 3 du présent libellé; et/ou

- iv) payé au titre d'un privilège, d'une charge, d'une hypothèque ou d'une sûreté enregistrés liés au titre de votre propriété.

#### **4.4 IMPÔTS FONCIERS**

- a) « Impôts » désigne l'ensemble des impôts, des taux et des cotisations de quelque nature que ce soit, y compris les impôts fonciers, les taxes scolaires, les taxes de répartition locale et les intérêts et pénalités s'y rattachant, ainsi que les autres impôts ou les autres frais similaires imposés (actuellement ou à l'avenir) sur votre propriété ou notre intérêt dans l'hypothèque ou qui nous sont de même imposés (à l'exclusion de tout impôt sur le revenu auquel nous sommes soumis).
- b) Nous pouvons retenir sur toute avance consentie en vertu de l'hypothèque tout montant que nous jugeons nécessaire pour payer ou anticiper les futurs paiements d'impôt.
- c) Vous convenez de nous payer, à chaque date de paiement périodique, l'acompte provisionnel d'impôt applicable fondé sur les impôts annuels estimatifs (tels que nous les déterminons), qui seront payables pour l'année qui suit cette date de paiement périodique, divisé par le nombre de paiements que vous devez faire au cours de l'année, selon la fréquence des paiements que vous avez choisie pour l'hypothèque.
- d) Si vous souhaitez profiter d'un escompte ou éviter une pénalité relativement au paiement d'impôt, vous paierez un montant approprié en plus du montant mentionné au paragraphe c). Si, au cours d'une année civile, les impôts applicables à votre propriété dépassent notre estimation, vous nous paierez la différence sur demande. Si vous ne nous la payez pas, nous pourrions la payer et l'ajouter aux obligations garanties, avec les intérêts y afférents au taux d'intérêt applicable. Vous convenez de nous faire parvenir tous les relevés d'imposition et autres avis ou communications (y compris les avis d'évaluation ou de réévaluation de votre propriété aux fins de l'impôt foncier) relatifs aux impôts dès que vous les recevez. Nous n'avons pas à détenir en fiducie les sommes que vous nous envoyez aux termes du présent article, ni à payer des intérêts sur celles-ci, ni à les appliquer pour payer les impôts plus d'une fois par année. Si vous ne vous conformez pas l'une ou l'autre de vos obligations en vertu de l'hypothèque, nous pouvons, si nous le souhaitons, appliquer les sommes que nous avons reçues aux termes du présent article à toute partie du montant des obligations garanties.

- e) Nonobstant les dispositions du présent article 4.4, nous pouvons, à notre gré, choisir de ne pas exiger le paiement d'impôt, auquel cas vous serez responsable du paiement de tous les impôts applicables à votre propriété. De temps à autre, nous pouvons exiger que vous nous versiez les impôts ou que vous les payiez directement au bureau des impôts fonciers. De temps à autre, nous pouvons également vous permettre de payer les impôts applicables à votre propriété en vertu d'une option légitime de paiement d'acomptes provisionnels par versements échelonné, et si nous vous le permettons, vous fournirez, chaque fois que nous le demandons, une preuve qui nous paraît satisfaisante de l'autorité en matière d'impôts fonciers de votre conformité à l'égard de vos obligations de paiement en vertu de ce plan. Vous nous remettrez tous les relevés d'impôts acquittés d'ici la fin de chaque année civile. Si, pour quelque raison que ce soit, vous ne payez pas les impôts lorsque requis, les paragraphes a) à d) ci-dessus s'appliqueront.
- f) Vous demanderez toutes les subventions, toutes les aides et tous les remboursements de l'État relatifs aux impôts applicables sur votre propriété qui peuvent être offerts de temps à autre.

#### **4.5 RÉPARATIONS, ENTRETIEN ET CONFORMITÉ À LA LÉGISLATION APPLICABLE**

- a) Vous devez garder votre propriété en bon état et bien entretenue, et effectuer toutes les réparations nécessaires, et vous ne devez rien faire, ou laisser personne faire quoi que ce soit, qui abaisse la valeur de votre propriété.
- b) Vous vous conformez à l'ensemble des lois, des règlements administratifs, des ordonnances, des réglementations et des ordres, actuels et futurs, touchant l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation de votre propriété.
- c) Si, à notre avis, vous ne gardez pas votre propriété en bon état et bien entretenue, ou si vous faites, ou laissez faire, quoi que ce soit qui en réduit la valeur ou ne vous conformez pas à l'une ou à l'autre de vos obligations aux termes du présent article, nous pouvons effectuer toutes les réparations qui, à notre avis, sont nécessaires. Les coûts des réparations et des inspections sont immédiatement payables de votre part et, s'ils ne sont pas payés, seront ajoutés aux obligations garanties. Vous nous autorisez à pénétrer sur votre propriété à toute heure convenable pour l'inspecter et la réparer, mais nous ne deviendrons pas un créancier hypothécaire en possession et nous ne devons pas être considérés par vous ou une autre personne comme ayant acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété du fait de l'exercice de ces droits.
- d) Tant que la mainlevée de l'hypothèque n'est pas donnée, vous ne modifierez pas ou ne permettrez pas de modifier l'utilisation de votre propriété ni ne demanderez ou soutiendrez une modification du zonage de votre propriété (ou de toute partie de votre propriété) sans obtenir au préalable notre consentement écrit et vous ne laisserez pas votre propriété inoccupée sans avoir obtenu notre consentement écrit préalable et, si une police d'assurance applicable l'exige, le consentement de l'assureur.

#### **4.6 AUCUNE OBLIGATION DE VOUS CONSENTIR DES AVANCES EN VERTU DE L'HYPOTHÈQUE**

Si nous décidons, pour quelque raison que ce soit, que nous ne voulons pas vous avancer la totalité ou une partie du montant du capital, nous n'avons pas à le faire. Cela s'applique même si l'hypothèque a été signée et enregistrée et qu'une partie ou non du montant du capital a déjà été avancé. Malgré tout, en signant l'hypothèque, vous nous avez chargé la totalité de vos intérêts sur votre propriété et vous nous paierez sur demande, tous nos frais, y compris les honoraires et les frais d'avocats (selon une base procureur-client), pour mener une enquête sur le titre de votre propriété, pour préparer et enregistrer l'hypothèque, et pour avancer autant de montant du capital que nous l'avons fait.

#### **4.7 BAUX ET LOYERS**

- a) Si votre propriété est destinée à être utilisée comme locaux d'habitation occupée par le propriétaire, vous promettez et convenez qu'aucune partie de votre propriété n'est louée ou occupée par un locataire et vous convenez également de ne pas louer ou louer à bail la totalité ou une partie de votre propriété, conclure une convention de location pour la totalité ou une partie de votre propriété ou renouveler tout bail qui a été conclu avant que vous nous ayez concédé l'hypothèque ou tout bail auquel nous avons déjà consenti (autre qu'un renouvellement prévu dans tout bail auquel nous avons consenti) sans avoir obtenu notre approbation écrite préalable, approbation que nous pouvons refuser de fournir à notre entière discrétion. Nous ne consentirons pas à un bail donnant l'option au locataire d'acheter une partie ou la totalité de votre propriété. Vous convenez de ne pas accepter le paiement anticipé du loyer ou des revenus et d'accepter le paiement seulement en temps opportun.
- b) Si votre propriété est un immeuble locatif et que nous avons consenti à un tel usage locatif, vous nous cédez à titre de sûreté par les présentes tous les baux, les conventions de location et leurs renouvellements, qu'ils soient existants ou futurs, et tous les loyers et revenus payables en vertu de ces baux et conventions; et tous les droits et avantages qui y sont rattachés, dans la mesure où ils touchent votre propriété, ainsi que la garantie des obligations des locataires aux termes de cette garantie et toutes les sûretés fournies pour obtenir une telle garantie, l'objet de cette cession à titre de sûreté devant être une charge de premier rang, sous réserve de l'absence de cessions ou de charges antérieures ou de rang égal. Vous devez obtenir notre approbation écrite préalable dans le cas de tout bail futur de votre propriété ou du renouvellement de tout bail (autre qu'un renouvellement prévu dans tout bail que nous avons déjà approuvé).
- c) Si votre propriété est un immeuble locatif et que nous avons consenti à la location, vous acceptez de tenir un registre des revenus et des dépenses que vous avez payées relativement à votre propriété et, au moins une fois par année, de produire un état des revenus et des dépenses liés à votre propriété et de nous en remettre immédiatement une copie si nous en faisons la demande.
- d) Si vous louez à bail à l'avenir la totalité ou une partie de votre propriété à une ou d'autres personnes avec notre approbation écrite, vous signez et nous remettez ce qui suit :
  - i) Une cession à titre de sûreté sous forme prescrite aux fins d'enregistrement



que nous jugeons acceptable de tous les baux, des conventions de location et de leurs renouvellements, des loyers payables en vertu de ces baux et conventions, de toutes les garanties des obligations des locataires aux termes de ceux-ci et toutes les sûretés fournies pour obtenir de telles garanties et de tous les droits en vertu de ces baux dans la mesure où ils touchent votre propriété. Cette cession doit être présentée dans la forme et la teneur que nous exigeons et peut, à notre gré, inclure une disposition relative aux certificats de préclusion du locataire ou des locataires et peut également, selon nos critères, inclure une disposition relative à des cessions supplémentaires particulières de baux individuels. L'objet d'une telle cession à titre de sûreté sera toujours une charge de premier rang, sous réserve de l'absence d'accords, de cessions et de charges antérieures ou de rang égal.

- ii) Un accord à titre de sûreté sous forme prescrite aux fins d'enregistrement que nous jugeons acceptable à l'égard de vos biens meubles, accessoires et équipement utilisés dans le cadre de l'occupation, de la gestion et de l'utilisation des locaux loués à bail (à l'exclusion des biens qui sont des « biens de consommation » au sens de toute loi sur les sûretés mobilières applicable), l'objet de ces sûretés doivent toujours être une charge de premier rang, sous réserve de l'absence de cessions et de charges antérieures ou de rang égal.

Vous devez payer immédiatement tous nos frais, y compris les frais juridiques (sur une base d'indemnité entière procureur-client) et les frais d'enregistrement liés à ces titres supplémentaires, ainsi que les montants que nous engageons à cet égard. Si vous ne les payez pas, nous les ajouterons aux obligations garanties et jusqu'à ce que vous nous les ayez payés, ils porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.

- e) Si vous ne vous conformez pas à l'une ou à l'autre de vos obligations ou si vous manquez à l'une ou à l'autre de vos promesses aux termes du présent article, le montant des obligations garanties deviendra immédiatement exigible à notre gré. Dans ce cas, nous pouvons verser à tout locataire la somme nécessaire pour obtenir sa collaboration afin de montrer et de vendre votre propriété et d'en obtenir la possession. Vous convenez que le paiement d'une telle somme constituera un coût à l'établissement de notre sûreté et qu'il sera ajouté aux obligations garanties, sera soumis à intérêt à votre taux d'intérêt, et sera garanti par la sûreté supplémentaire décrite ci-dessus. Vous nous nommez à titre de fondé de pouvoir et de mandataire pour veiller à l'application des conditions de tout bail ou de toute convention que vous avez conclu et pour annuler ou résilier tout bail ou toute convention.

- f) Rien de ce que nous faisons aux termes du présent article 4.7 ne nous oblige à assumer les obligations d'un créancier hypothécaire en possession de votre propriété ou d'une partie de celle-ci et nous ne devons pas être considérés par vous ou une autre personne comme ayant acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété, et nous ne sommes pas, et ne serons pas tenus de percevoir un loyer ou un revenu provenant de votre propriété ou d'une partie de celle-ci, ni de nous conformer aux obligations du locateur en vertu d'un bail ou d'une convention de location. Nous n'avons qu'à comptabiliser l'argent que nous recevons en vertu de la cession des baux, déduction faite des frais, y compris les frais juridiques (selon une base d'indemnité entière procureur-client) que nous pouvons engager et ces sommes, lorsque nous les recevons, seront appliquées au titre des obligations garanties. Le loyer ou les revenus provenant de votre propriété que vous recevrez, à moins que nous ne l'autorisions autrement par écrit, seront détenus en fiducie pour nous et nous seront versés sur demande.
- g) Si vous ne vous conformez pas à vos obligations en vertu de l'hypothèque ou portez atteinte à la valeur de nos intérêts sur votre propriété, toute location de votre part de la totalité ou d'une partie de votre propriété sans notre approbation écrite doit être considérée comme ayant été faite pour nous dissuader de prendre possession de votre propriété ou de la partie louée de celle-ci.
- h) Vous reconnaissez que la cession des baux et le contrat de sûreté prévus au présent article 4.7 constituent une garantie additionnelle pour l'hypothèque et non une substitution ou une satisfaction de la garantie, et que l'hypothèque ne sera pas fusionnée avec la cession des baux et le contrat de sûreté, et en cas de défaut, nous pouvons, à notre gré, intenter des poursuites en vertu de l'hypothèque, de tout autre titre, de la cession des baux ou du contrat de sûreté.

#### **4.8 HYPOTHÈQUE DE CONSTRUCTION**

- a) Si l'hypothèque sert à financer une amélioration (y compris toute construction ou installation sur votre propriété ou toute modification, tout ajout ou toute réparation d'un immeuble ou d'une structure sur votre propriété), vous convenez d'apporter l'amélioration uniquement conformément aux plans et aux devis que nous avons approuvés par écrit et de la réaliser le plus rapidement possible et en conformité avec la législation applicable.
- b) Sous réserve de notre droit susmentionné de ne pas consentir d'avance, nous pouvons vous faire des avances en vertu d'un document de crédit en fonction des progrès dans la réalisation de l'amélioration ou de la réalisation de l'amélioration, et, dans le cas d'un immeuble, de son occupation ou de sa vente, tout ce qui précède devant être réalisé aux dates et pour les montants que nous jugeons appropriés. Nous pouvons imputer des frais pour chaque avance qui est due immédiatement, et si vous ne payez pas les frais, nous les ajouterons aux obligations garanties et jusqu'à ce que vous les ayez payés, ils porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.

- c) Dans l'éventualité où un document de crédit indique expressément que les fonds que nous engageons sont destinés à être utilisés pour obtenir le financement d'une amélioration des biens-fonds, nous pouvons, à notre gré, retenir sur toute avance de tels fonds, à notre entière discrétion, si nous estimons qu'il est souhaitable de protéger notre position en vertu des dispositions de la législation applicable sur le privilège de construction, le privilège du constructeur ou le privilège du constructeur ou du fournisseur, afin d'assurer notre priorité sur tous les privilèges; jusqu'à ce que nous soyons pleinement convaincus que toutes les périodes de privilège ont expiré et qu'il n'y a aucun privilège conservé ou opposable en vigueur. Le présent article 4.8 ne sera pas interprété de façon à ce que nous soyons réputés être un « propriétaire » ou un « responsable du paiement », au sens donné à ce terme dans la législation applicable sur le privilège de construction, le privilège du constructeur ou le privilège du constructeur ou du fournisseur, et nous n'aurons aucune obligation de retenir quelque somme que ce soit en vertu de ladite législation. Toute retenue que le propriétaire ou le responsable du paiement pourrait être tenu d'effectuer demeure votre obligation.
- d) Si vous ne parvenez pas à réaliser toute amélioration, nous pouvons, à notre seule discrétion, avoir à la réaliser de la manière que nous jugeons appropriée et, sur demande, vous nous fournirez tous les plans et devis de l'amélioration et ferez en sorte que les entrepreneurs, architectes ou ingénieurs que vous avez engagés relativement à l'amélioration coopèrent avec nous afin de la réaliser. En payant la réalisation de cette amélioration, nous pouvons accorder des avances sur la partie non avancée de tout prêt garanti par l'hypothèque et si ces sommes non avancées sont insuffisantes pour réaliser l'amélioration, nous pouvons verser des sommes supplémentaires lorsque nous le jugeons approprié, et toutes les sommes supplémentaires et les avances sur la partie non avancée du prêt seront réputées être des avances en vertu du document de crédit applicable, porteront intérêt à votre taux d'intérêt, et seront garanties par l'hypothèque.
- e) En procédant à une telle amélioration, vous vous conformerez à toutes vos obligations en vertu de la législation applicable sur le privilège de construction, privilège du constructeur ou privilège du constructeur ou du fournisseur, y compris à l'obligation de maintenir des retenues.
- f) Vous nous autorisez à donner des renseignements sur le document de crédit applicable, l'hypothèque et les obligations garanties à toute personne qui revendique un privilège de construction, privilège du constructeur ou du fournisseur, ou privilège du constructeur sur votre propriété.
- g) Que le prêt soit utilisé en totalité ou en partie pour financer une amélioration, nous pouvons conserver une partie ou la totalité des fonds sur n'importe quelle avance ou les avances jusqu'à ce que nous soyons entièrement convaincus qu'aucun privilège de construction, privilège du constructeur, ou privilège du constructeur ou du fournisseur n'a été enregistré sur le titre de votre propriété.
- h) Nous pouvons pénétrer sur votre propriété pour inspecter la construction en tout temps. Nous sommes un prêteur seulement et nous ne participons d'aucune façon à la construction, et vous nous indemniserez à l'égard de toute réclamation qui pourrait être déposée contre nous en vertu du présent article 4.8.

#### **4.9 LIBÉRATION DE VOTRE BIEN-FONDS DE L'HYPOTHÈQUE ET CESSIION DE RANG**

À notre gré, nous pouvons libérer nos intérêts en vertu de l'hypothèque sur la totalité ou une partie de votre propriété et nous pouvons effectuer une cession de rang de nos intérêts en vertu de l'hypothèque à une ou plusieurs autres personnes ayant des intérêts sur votre propriété (actuels ou futurs) que nous recevions ou non une valeur quelconque à l'égard d'une telle libération ou cession de rang, et nous ne serons redevables envers vous que pour la somme ou valeur que nous recevrons effectivement à l'égard d'une telle libération ou cession de rang (le montant même sera à notre entière discrétion). Si nous libérons nos intérêts en vertu de l'hypothèque sur une partie seulement de votre propriété, tout le reste de votre propriété continuera de garantir le plein montant des prêts et toutes les autres obligations garanties. Une telle libération ou cession de rang ne libérera pas une caution de ses obligations en vertu de l'hypothèque et toutes ces obligations relatives à une telle garantie resteront inchangées. Dans toute la mesure permise par les lois applicables, vous serez responsable des frais que nous engageons pour une telle libération ou cession de rang, y compris les frais juridiques (selon une base d'indemnité entière procureur-client) et les frais de leur enregistrement (nb : au Manitoba, le frais associés à la préparation et l'inscription d'une mainlevée que nous pouvons réclamer sont limités par *La loi sur les biens réels* et ses règlements connexes et l'inscription de la mainlevée est la responsabilité du prêteur). Si vous ne les payez pas immédiatement, nous les ajouterons aux obligations garanties et, jusqu'à ce vous les payiez, ils seront soumis à intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.

#### **4.10 MORCELLEMENT DE VOTRE PROPRIÉTÉ**

Si votre propriété ou une partie de celle-ci est morcelée, chaque partie de votre propriété (y compris toute partie qui n'est pas morcelée) garantira le paiement et l'exécution de toutes vos obligations en vertu de l'hypothèque. Aucune disposition du présent article ne doit être interprétée de votre part ou de la part d'une autre personne comme signifiant que nous promettons de convenir à un morcellement de votre propriété ou d'une partie de celle-ci. Nous ne sommes pas tenus d'accorder une mainlevée d'hypothèque partielle à l'égard des parties subdivisées de la propriété tant que toutes les obligations garanties ne sont pas satisfaites. Si nous convenons d'accorder la mainlevée d'hypothèque à l'égard d'un lot subdivisé, nous pouvons le faire en échange du paiement de la totalité ou d'une partie des obligations garanties.

#### **4.11 MODIFICATION DE L'HYPOTHÈQUE**

Nous pouvons à notre gré modifier de temps à autre l'hypothèque en concluant une entente écrite avec vous. Il ne sera pas nécessaire pour nous d'enregistrer l'entente écrite sur le titre de votre propriété afin de conserver la priorité de l'hypothèque, dans sa version modifiée, par rapport à tout autre instrument enregistré après l'hypothèque, qu'il y ait ou non d'autres instruments enregistrés sur le titre de votre propriété après l'hypothèque, au moment de conclure toute entente écrite. Une entente écrite conclue entre vous et nous ou avec toute autre personne tenue de payer toute obligation garantie ne libérera pas ou ne touchera pas la responsabilité de toute personne qui ne signe pas ou ne consent pas à cette entente écrite, y compris les cautions. Nonobstant ce qui précède, nous pouvons exiger qu'à vos frais, cette entente écrite soit enregistrée sur le titre de votre propriété et que toute autre personne ayant des intérêts sur votre propriété donne son consentement à l'entente écrite. Vous convenez qu'aucune modification de l'hypothèque ne peut résulter du simple fait que nous avons accepté un paiement ou des paiements au titre d'une obligation garantie. Aucune disposition du présent article ne doit être interprétée de votre part ou de la part d'une autre personne comme signifiant que nous promettons de convenir à une prolongation, à un renouvellement ou à une modification.

#### 4.12 CERTAINES MESURES QUE NOUS POUVONS PRENDRE

- a) Nous pouvons, si nous le jugeons nécessaire, rembourser toute sûreté, toute hypothèque, toute réclamation ou tout privilège qui a priorité sur l'hypothèque ou qui a le même rang que celle-ci, et nous pouvons effectuer ces paiements à même les avances des prêts ou au moyen de paiements supplémentaires. Quoi qu'il en soit, vous nous promettez que, tant que la mainlevée de l'hypothèque n'a pas été donnée, vous veillerez à ce qu'il n'y ait pas de sûretés, d'hypothèques, de réclamations ou de privilèges qui ont priorité sur l'hypothèque ou un rang égal à celle-ci, sauf dans le cas des sûretés, hypothèques, réclamations ou privilèges qui sont expressément autorisés par nous. De plus, nous pouvons payer tous les frais que nous engageons pour le recouvrement des sommes d'argent que vous nous devez en vertu de l'hypothèque et dans l'application de toute autre obligation que vous avez en vertu de l'hypothèque. Dans toute la mesure permise par les lois applicables, vous devez nous rembourser immédiatement tous ces paiements et frais lorsque nous vous les demandons et, jusqu'à ce que vous nous les ayez payés, ils porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.
- b) Si vous ne vous conformez pas à l'une ou l'autre de vos obligations en vertu de l'hypothèque, nous pouvons, sans y être tenus, exécuter ou faire exécuter ces obligations, en totalité ou en partie, selon ce que nous jugeons approprié. Vous devez nous rembourser immédiatement tous nos frais et dépenses relativement à ce qui précède lorsque nous vous les demandons et, jusqu'à ce que vous nous les ayez payés, ils porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.
- c) Si vous êtes un locataire ou un preneur à bail aux termes d'un bail relatif à votre propriété :
  - i) nous pouvons remédier à tout défaut existant aux termes de votre bail, à notre discrétion, et vous devrez nous rembourser immédiatement tous les paiements et frais que nous engageons à cet égard;
  - ii) si vous négligez ou refusez de renouveler votre bail lorsqu'il vous en confère ce droit, nous pouvons le faire et chaque renouvellement est visé par l'hypothèque;
  - iii) vous devez nous rembourser immédiatement tous les paiements que nous devons verser et les coûts que nous engageons pour entreprendre l'une ou l'autre de ces mesures. Jusqu'à ce que vous les ayez payés, ils seront soumis à intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.

- d) Dans toute la mesure permise par les lois applicables, tous les paiements que nous versons en vertu de l'hypothèque aux termes du présent article ou autrement seront ajoutés au montant des prêts, et ces paiements porteront intérêt à votre taux d'intérêt et feront partie intégrante des obligations garanties.
- e) Vous devez payer tout intérêt qui s'accumule à la suite de changements que vous avez demandés à la fréquence des paiements ou à la date de paiement périodique et, si vous ne le payez pas sur demande, il sera ajouté au montant des prêts, portera intérêt à votre taux d'intérêt et fera partie intégrante des obligations garanties.
- f) Avant et après le défaut aux termes de l'hypothèque, vous convenez que nous avons le droit de demander à l'un de nos employés ou de nos mandataires de pénétrer sur votre propriété aux fins d'inspection et vous coopérez avec nous pour mener de telles inspections. La pénétration sur votre propriété ou une partie de celle-ci par l'un de nos employés ou de nos mandataires ne devra pas être interprétée de votre part ou de la part d'une autre personne comme signifiant que nous sommes devenus un créancier hypothécaire en possession et nous ne devons pas être considérés par vous ou une autre personne comme ayant acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété.
- g) Si nous obtenons un jugement à l'égard de l'une ou l'autre des obligations garanties, ces obligations ne seront pas fusionnées dans ce jugement et continueront d'être exécutoires de notre part jusqu'à ce qu'elles soient entièrement payées et exécutées.
- h) Si nous permettons que l'une ou l'autre des obligations garanties ne soit pas exécutée ou y consentons, ou que nous concédons une prorogation de délai à l'égard d'une telle exécution, cela ne doit pas être interprété de votre part ou de la part d'une autre personne comme une renonciation ou une annulation, sauf en ce qui a trait à la non-exécution particulière ou à l'entente particulière visant à prolonger le délai auquel nous avons consenti par écrit, et cela ne doit pas être considéré comme une renonciation à l'égard d'une défaillance future.
- i) Nos droits, pouvoirs et recours énoncés dans l'hypothèque s'ajoutent à notre droit d'utiliser les autres droits, pouvoirs et recours dont nous disposons en vertu des lois applicables (y compris la législation applicable) ou selon ce qui nous est autrement concédé, et ils ne doivent pas être interprétés de votre part ou de la part d'une autre personne comme une exclusion de notre droit d'utiliser ces autres droits, pouvoirs et recours. Nous pouvons exercer ces droits, pouvoirs et recours de temps à autre, ensemble ou séparément, selon ce que nous jugeons approprié. Si nous exerçons l'un ou l'autre de ces droits, pouvoirs et recours, cela ne nous empêchera pas d'exercer les mêmes droits, pouvoirs et recours ultérieurement.
- j) Nous pouvons affecter toute dette en souffrance garantie par l'hypothèque en compensation de toute dette que nous vous devons en tout temps.

#### 4.13 DÉFAUT

Vous serez en défaut aux termes de l'hypothèque si une ou plusieurs des situations suivantes se produisent :

- a) vous ne faites pas un paiement exigé par la présente hypothèque ou tout document de crédit à son échéance;
- b) vous ne remplissez pas et n'exécutez pas vos obligations aux termes de la présente hypothèque, de tout document de crédit ou de toute obligation garantie, ou vous ne vous conformez pas aux dispositions de ceux-ci;
- c) nous découvrons qu'une affirmation, promesse, déclaration, garantie ou entente que vous nous avez donnée, faite ou conclue dans le cadre d'une demande de prêt garanti ou destiné à être garanti par l'hypothèque n'est pas vrai;
- d) un privilège de construction, privilège du constructeur ou du fournisseur, ou privilège du constructeur, une convention de vente conditionnelle, un avis de sûreté, un jugement, un ordre ou une autre charge ou un autre privilège sont enregistrés sur le titre de votre propriété ou d'une partie de celle-ci;
- e) les bâtiments construits sur votre propriété ou les ajouts, modifications ou améliorations à votre propriété demeurent inachevés sans qu'aucun travail n'y ait été fait pendant une période de dix jours consécutifs;
- f) votre propriété ou toute partie de celle-ci est laissée à l'abandon ou vacante pendant une période de trente (30) jours consécutifs ou plus;
- g) un événement survient, à l'exception de ce qui précède, qui est énoncé dans l'hypothèque, un document de crédit ou dans toute autre entente conclue entre nous concernant les prêts garantis ou destinés à être garantis par l'hypothèque comme constituant un cas de défaut;
- h) si un défaut survient à l'égard d'une autre sûreté que vous nous fournissez actuellement ou que vous nous fournirez à l'avenir pour garantir une partie ou la totalité des obligations garanties;
- i) si qui que ce soit d'autre que nous détient une hypothèque, un privilège, une charge ou une sûreté touchant votre propriété ou une partie de celle-ci et auxquels nous n'avons pas consenti par écrit;
- j) si un défaut survient dans le cadre d'une autre hypothèque ou d'un privilège, d'une charge ou d'une sûreté touchant votre propriété ou une partie de celle-ci, y compris ceux qui ont priorité sur l'hypothèque, que nous ayons ou non convenu de cette priorité;
- k) si vous introduisez une procédure ou si une procédure est introduite contre vous en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou de toute autre loi semblable, fédérale ou provinciale, qui prévoit la protection des débiteurs;

- l) si vous êtes un particulier ou une personne physique, à votre décès ou au moment d'être légalement déclaré inapte à gérer vos affaires;
- m) si vous êtes une personne morale, si votre société cesse d'exister, cesse d'exercer la totalité ou une partie de ses activités, change son contrôle effectif, se réorganise ou procède à une fusion;
- n) si nous perdons le bénéfice de toute autre sûreté (présente ou future) qui garantit une partie ou la totalité des obligations garanties, y compris si nous perdons le bénéfice des obligations relatives à la garantie de toute caution ou de toute autre garantie, indemnité ou obligation similaire de toute personne autre que vous, sauf si nous fournissons une libération écrite à l'égard de cette autre sûreté ou garantie;
- o) le bien-fonds ou une partie de celui-ci est abandonné;
- p) il y a un défaut en vertu du bail (le cas échéant);
- q) vous vendez ou acceptez de vendre la totalité ou une partie du bien-fonds, vous louez la totalité ou une partie du bien-fonds ou vous accordez une option d'achat ou un droit de premier refus pour la totalité ou une partie du bien-fonds, sans notre consentement écrit préalable;
- r) un séquestre est nommé; ou
- s) si, agissant raisonnablement, nous déterminons que votre capacité ou votre volonté de payer et d'accomplir une partie ou la totalité des obligations garanties est ou peut être affaiblie ou que la sûreté que constitue l'hypothèque diminue ou risque de diminuer.

#### **4.14 CONSÉQUENCES DU DÉFAUT**

Vous convenez que si vous êtes en défaut aux termes de l'hypothèque :

- a) à notre gré, une partie ou la totalité du montant restant des obligations garanties deviendra immédiatement entièrement exigible et payable, mais cette accélération du paiement du montant des obligations garanties (ou d'une partie de ceux-ci) ne se produira pas tant que nous ne vous l'aurons pas confirmée par écrit;
- b) nous n'aurons aucune autre obligation de vous avancer des sommes d'argent ou des sommes supplémentaires;
- c) vous renoncez à tout droit de rétablissement, que ce soit en vertu des lois applicables ou autrement;
- d) nous aurons le droit d'annuler le défaut, mais :
  - i) une telle annulation peut être accordée selon les conditions que nous jugeons appropriées;
  - ii) une annulation, si cela est le cas, ne doit pas être interprétée de votre part ou de la part d'une autre personne comme un engagement de votre part à poursuivre à renoncer à tout défaut éventuel ou futur;
  - iii) nous ne serons pas liés par une telle annulation à moins que nous ne vous le confirmions par écrit;



- e) nous avons le droit d'exercer tous les droits et recours dont nous disposons en cas de défaut, que ce soit en vertu de l'hypothèque, de tout document de crédit ou des lois applicables.

#### 4.15 NOS RECOURS EN CAS DE DÉFAUT

- a) **Recours** – Si vous êtes en défaut de paiement, d'accomplissement ou d'exécution de l'une ou l'autre des obligations garanties, ou si vous êtes autrement en défaut aux termes de l'hypothèque, nous avons les recours suivants que nous pouvons exercer de temps à autre et dans l'ordre que nous jugeons approprié :
- i) **Demande de paiement** – Nous pouvons exiger le remboursement immédiat de toutes les obligations garanties;
  - ii) **Vous poursuivre** – Sous réserve des lois applicables, nous pouvons prendre les mesures nécessaires pour recouvrer les prêts ou toute partie de ceux-ci ou mettre en œuvre toute obligation garantie. Dans toute la mesure où les lois applicables ne l'interdisent pas, vous renoncez à tous les droits à l'exception en matière de saisie-gagerie et de saisie en vertu de toute loi applicable, statutaire ou autre en vigueur pour l'instant et, si le bien-fonds est situé en Alberta, vous renoncez également, dans toute la mesure où les lois applicables ne l'interdisent pas, à appliquer les dispositions de la Civil Enforcement Act (Alberta), de toute modification de celle-ci ou de toute loi adoptée la modifiant ou la remplaçant.
  - iii) **Caution** – S'il y a une caution, nous pouvons prendre les mesures nécessaires pour recouvrer les obligations garanties ou toute partie de celles-ci auprès de la caution ou les rendre exécutoires.
  - iv) **Forclusion ou vente** – Nous pouvons introduire un recours devant le tribunal ou autrement, selon ce qui est permis par les lois applicables (incluant, au Manitoba, devant le registraire de district) pour :
    - A. vendre votre droit, titre et droit de rachat sur votre propriété, ou une ou plusieurs parties de votre propriété;
    - B. obtenir la forclusion de votre droit, de votre titre et de votre droit de rachat sur votre propriété, ou une ou plusieurs parties de votre propriété.
    - C. demander une ordonnance que votre propriété, ou une partie ou plusieurs parties de votre propriété, soient vendues ou que votre intérêt dans votre propriété nous soit dévolu et nous appartienne.

Dans le cas d'une telle vente, elle peut (sous réserve des lois applicables) être au comptant ou à crédit ou en partie au comptant et en partie à crédit, par vente de gré à gré ou vente aux enchères publiques, et selon les conditions qui peuvent être obtenues.

Si votre propriété est située au Nouveau-Brunswick, cela comprend tout pouvoir de vente auquel le créancier hypothécaire a droit en vertu de la *Loi sur les biens* (Nouveau-Brunswick).

Si votre propriété est située en Nouvelle-Écosse ou au Nouveau-Brunswick, et que nous achetons votre propriété à une vente judiciaire en vertu des dispositions d'une ordonnance de forclusion et de vente et engageons des frais raisonnables après la vente afin de protéger votre propriété et d'en effectuer la vente, vous convenez de nous payer tous ces frais raisonnables; y compris, mais sans limiter la portée générale de ce qui précède, les coûts d'entretien, les réparations et les frais d'inspection, ainsi que la commission des courtiers immobiliers et frais juridiques au moment de la revente de notre part, et que nous pouvons recouvrer ces frais raisonnables à même le produit de la vente ou, si les fonds réalisés dans le cadre de cette vente sont insuffisants, alors ceux-ci forment une partie du manque à gagner.

Si votre propriété est située en Ontario, cela comprend un pouvoir de vente auquel un créancier hypothécaire a droit en vertu de la partie III de la *Loi sur les hypothèques* (Ontario), qui peut être exercé, si le défaut persiste sans que vous y remédiiez pendant quinze (15) jours, moyennant un préavis écrit d'au moins trente-cinq (35) jours.

- v) **Location à bail de votre propriété** – Si vous continuez de manquer à vos obligations sans que vous y remédiiez pendant quinze (15) jours (ou une période plus longue comme l'exigent les lois applicables), nous pouvons, sous réserve des lois applicables, en vous donnant un préavis de quinze (15) jours (ou en donnant un avis pour une période plus longue comme l'exigent les lois applicables) pénétrer sur votre propriété et louer à bail votre propriété ou une ou plusieurs parties de celle-ci; si le défaut persiste pendant trente (30) jours (ou une période plus longue comme l'exigent les lois applicables), nous pouvons, sans vous donner de préavis, pénétrer sur votre propriété et louer à bail votre propriété ou une ou plusieurs parties de celle-ci. Nous pouvons appliquer le produit net découlant de tout bail pour réduire toute partie des obligations garanties. Si le produit net ne paie pas les obligations garanties en entier, vous devez nous payer la différence.
- vi) **Pénétration sur votre propriété** – Nous pouvons pénétrer sur votre propriété en tout temps, sans votre permission, et prendre les dispositions nécessaires pour l'inspecter, en percevoir le loyer, la gérer, la réparer ou en achever la construction. Si la législation applicable en matière d'hypothèques le permet, tous les frais que nous engageons sont ajoutés au prêt, portent intérêt à votre taux d'intérêt et font partie des obligations garanties.
- vii) **Nomination d'un séquestre** – Sans que nous devenions un créancier hypothécaire en possession et sans que nous soyons considérés par vous ou une autre personne comme ayant acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété Nous pouvons nommer, par écrit, un séquestre (qui comprend un séquestre gérant) pour percevoir tout revenu provenant de votre propriété et la gérer. Le séquestre sera votre mandataire, et non le nôtre, et vous seul serez responsable de ses actes ou omissions. Nous ne sommes pas redevables de quelque somme que ce soit encaissée par le séquestre, sauf si nous avons effectivement reçu la somme. Le séquestre peut exercer tous les recours qui sont à notre disposition en vertu de l'hypothèque et de la législation applicable pour

vendre votre propriété ou une ou plusieurs parties de celle-ci, percevoir le revenu provenant de votre propriété, prendre possession de la totalité ou d'une partie de votre propriété ou d'une partie ou de plusieurs parties de celle-ci, pour gérer votre propriété et la maintenir en bon état.

Le séquestre utilisera les revenus perçus afin de payer tous les loyers, taxes, impôts, cotisations, primes d'assurance et autres frais nécessaires pour garder votre propriété en bon état; sa propre commission à titre de séquestre; toutes les sommes requises pour que les sûretés ayant priorité sur l'hypothèque demeurent en règle; les intérêts dus en vertu des documents de crédit et de la présente hypothèque; et la totalité ou une partie quelconque des obligations garanties, qu'elle soit exigible ou non.

- viii) **Possession** – Nous pouvons prendre, récupérer et garder possession de votre propriété;
  - ix) **Assurances** – Nous pouvons assurer notre intérêt dans votre propriété (que celle-ci soit ou non partiellement ou entièrement assurée);
  - x) **Autres recours** – Nous pouvons prendre toute autre mesure et exercer tout autre recours qui est décrit ailleurs dans l'hypothèque ou qui nous est offert en vertu de la législation applicable en cas de défaut, y compris la prise de mesures ou le paiement de sommes pour remédier au défaut, et si nous le faisons en payant le porteur de toute autre hypothèque, de toute autre réclamation ou de tout autre intérêt touchant votre propriété (ou toute partie de celle-ci), nous serons subrogés quant aux droits et à la position de la ou des personnes ainsi payées.
- b) **Non-ingérence** – Si, dans le cadre de l'application de nos recours, nous prenons possession de votre propriété, vous ne devrez pas vous ingérer dans notre prise de possession ni dans celle de tout séquestre, toujours en vertu des stipulations de toute ordonnance de la cour régissant la nomination du séquestre, ou de toute personne que nous pouvons nommer, ou de toute personne à qui votre propriété peut être louée à bail ou vendue, et vous ne présenterez aucune réclamation contre toute personne à qui votre propriété peut être louée à bail ou vendue.

- c) **Nos frais** – Dans toute la mesure permise par les lois applicables, tous les frais que nous engageons dans le cadre de l'application de nos recours sont immédiatement payables de votre part lorsque nous en avons besoin et, s'ils ne sont pas payés, doivent être ajoutés aux obligations garanties, porter intérêt à votre taux d'intérêt, et être garantis par l'hypothèque. Ces frais comprennent nos coûts juridiques sur une base d'indemnité entière procureur-client, tous les autres coûts que nous devons payer pour protéger nos intérêts et faire appliquer nos recours en vertu de l'hypothèque et une allocation raisonnable pour le temps et les services de nos employés et de ceux de la société (nb : au Manitoba, le frais juridiques qui peuvent être réclamés sont limités par le *Tarif des honoraires applicables aux recours de vente hypothécaire et de forclusion*).
- d) **Retard dans l'application** – Nos droits ne seront pas touchés si nous tardons à appliquer nos droits en vertu de l'hypothèque ou si nous vous accordons, à vous ou à toute autre personne, une prorogation de délai. Nous pouvons tout de même insister pour que vous fassiez tous les paiements à temps et que vous vous conformiez à vos obligations, exiger le paiement des obligations garanties si vous êtes en défaut et exiger que toute autre personne, y compris une caution, qui a des obligations envers nous en vertu de l'hypothèque, respecte ces obligations. Si vous n'effectuez pas de paiements du montant du capital exigés par l'hypothèque, nous ne sommes pas tenus d'accepter le paiement subséquent, à moins que vous nous donniez également des intérêts, à votre taux d'intérêt, à la date du paiement subséquent.
- e) **Jugements** – Si nous obtenons une ordonnance du tribunal ou un jugement contre vous dans toute action visant à faire appliquer nos recours, le jugement ne nous empêchera pas de nous prévaloir de nos autres recours ou droits de faire respecter les autres obligations qui vous incombent en vertu de l'hypothèque, y compris notre droit de recevoir des intérêts comme l'exige l'hypothèque. Le jugement n'entraînera la fusion d'aucune de vos obligations garanties.
- f) **Vous êtes responsable de tout défaut de paiement** – Dans toute la mesure permise par les lois applicables, vous demeurerez responsable de nous payer la totalité des obligations garanties, même si nous avons exercé un ou plusieurs de nos recours, y compris, sans s'y limiter, la vente de votre propriété. Les intérêts s'accumuleront sur les obligations garanties jusqu'à ce que toutes vos obligations garanties soient payées et satisfaites en entier.
- g) **Droits cumulatifs** – Les droits et recours que nous avons en vertu de l'hypothèque s'ajoutent (sans les remplacer) aux droits, recours et pouvoirs qui pourraient nous être conférés maintenant ou à l'avenir par toute loi ou tout règlement ou autrement. L'exercice de nos droits, recours ou pouvoirs à quelque occasion que ce soit ne doit pas être interprété par quiconque comme une renonciation à l'exercice de ces droits, recours et pouvoirs.

#### 4.16 CONDOMINIUM

Le présent article ne s'applique qu'aux propriétés qui sont admissibles à titre de copropriétés en vertu de la Loi sur les condominiums (l'association créée par l'asservissement du bien-fonds qui fait partie de votre propriété en vertu de la Loi sur les condominiums est appelée l'« association condominiale » et le document principal, qui régit l'exploitation du projet de condominium, autre que la Loi sur les condominiums, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale, et les règlements, est appelé la « déclaration »).

- a) **Conformité à la loi, etc.** – Vous vous conformerez à la Loi sur les condominiums, à la déclaration ainsi qu’aux règlements administratifs et règles, et aux règlements de l’association condominiale, lorsqu’ils existent.
- b) **Paiement des montants et dépenses communes** – Vous paierez tous les montants exigés par la Loi sur les condominiums, la déclaration et les règlements administratifs de l’association condominiale au plus tard à la date où ils sont exigibles et, si nous en faisons la demande, nous fournirons une preuve à cet effet. Vous devez payer les dépenses communes et tous les autres frais imposés par l’association condominiale à votre égard ou à l’égard de votre propriété. Si vous n’effectuez pas un paiement que vous êtes tenus de faire, nous pouvons l’effectuer pour votre compte et vous serez en défaut en vertu de l’hypothèque. Si nous effectuons ainsi le paiement, ce montant sera exigible immédiatement, portera intérêt à votre taux d’intérêt, sera ajouté aux obligations garanties et sera garanti par l’hypothèque.
- c) **Avis et demandes** – Vous nous enverrez par courrier recommandé affranchi ou nous remettrez des exemplaires de chaque avis, réclamation au titre de l’évaluation ou demande de paiement, règle ou règlement, demande de consentement de notre part à toute question, et toute autre communication relative à votre partie privative ou aux parties communes du projet de copropriété afin que nous les recevions au moins cinq (5) jours avant que toute réclamation ou demande soit payable ou, dans le cas d’autres communications, dans les cinq (5) jours suivant la date à laquelle vous les recevez.
- d) **Droits de vote** –
- i) Vous nous autorisez à exercer en votre nom et pour votre compte, que vous soyez ou non en défaut, les droits que vous confère la Loi sur les condominiums et la déclaration de voter à toute assemblée de l’association condominiale, et de consentir à toute question dans toute la mesure permise par les lois applicables.
- ii) Nous pouvons décider de ne pas exercer nos droits de voter ou de donner notre consentement et, si nous ne souhaitons pas l’exercer, nous pouvons en aviser l’association condominiale, auquel cas vous pouvez voter ou donner notre consentement vous-même. Notre souhait de ne pas voter ou de ne pas donner notre consentement peut être pour une durée limitée ou pour une assemblée ou une question en particulier. Lorsque nous votons ou consentons à votre place, nous ne devenons pas de ce fait un créancier hypothécaire en possession, nous ne serons pas considérés par vous ou une autre personne comme ayant acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété et ne sommes pas responsables de la protection de vos intérêts ni de la façon dont nous votons ou donnons notre consentement ou de l’abstention de notre part à cet égard.
- e) **Accélération du remboursement des prêts** – À notre gré, les prêts deviendront payables immédiatement si :
- i) le gouvernement de la propriété du projet de copropriété en vertu de la Loi sur les condominiums est dissous;

- ii) un vote des propriétaires des parties privatives autorise la vente du projet de copropriété ou d'une partie de ses parties communes;
  - iii) l'association condominiale omet de se conformer à la Loi sur les condominiums, à la déclaration, aux règlements administratifs ou règles et règlements;
  - iv) l'association condominiale omet d'assurer les parties privatives et les parties communes contre la destruction ou les dommages causés par le feu et d'autres risques habituellement couverts pour le coût de remplacement total;
  - v) l'association condominiale omet, à notre avis, de gérer le projet de copropriété et les actifs avec soin ou de maintenir ses actifs bien entretenus;
  - vi) l'association condominiale omet d'assurer toutes les logements en copropriété et les biens communs ou les parties privatives conformément à la loi et à toute autre exigence que nous pourrions avoir ou omet de faire tout ce qui est nécessaire pour percevoir le produit de l'assurance.
- f) **Assurance** – En vertu de la Loi sur les condominiums, l'association condominiale doit obtenir une couverture d'assurance appropriée. De plus, vous devez assurer toutes les améliorations qui ont été apportées à votre propriété en tout temps contre les pertes et les dommages causés par le feu et contre les risques additionnels que nous pouvons exiger. La ou les compagnies d'assurance doivent être approuvées par nous. Vous, l'association condominiale, ou les deux, devez, dans toute la mesure où les lois applicables ne l'interdisent pas, nous céder la ou les polices d'assurance et leurs reçus, et si vous ou l'association condominiale, ou les deux, omettez de maintenir les bâtiments et les améliorations assurés ou de nous fournir, au moins quinze (15) jours avant la résiliation de toute assurance, la preuve du renouvellement, nous avons le droit, mais pas l'obligation, d'assurer les bâtiments ou les améliorations. Vous devez, si nous vous le demandons, nous remettre des copies conformes de chaque police d'assurance. En cas de perte ou de dommage, vous ferez immédiatement, à vos frais, tout le nécessaire pour nous permettre de toucher le produit de l'assurance. Ce produit, comme la loi le permet, peut, à notre choix, être appliquée, en totalité ou en partie, à la réparation des dommages, vous être versée ou être appliqué à la réduction de toute partie des obligations garanties, qu'elle soit ou non encore exigible.

L'obligation d'assurer peut être exécutée par l'association condominiale et le produit de l'assurance peut être payable conformément à la Loi sur les condominiums, à la déclaration et aux règlements administratifs de l'association condominiale. Vous promettez, en cas de perte ou de dommages, de vous conformer entièrement aux conditions de toutes les polices d'assurance et dispositions en matière d'assurance de la Loi sur les condominiums, de la déclaration et des règlements administratifs et, en tant que membre de l'association condominiale, insisterez pour que l'association condominiale se conforme entièrement à de telles conditions.

Vous prendrez toutes les mesures nécessaires pour que l'association condominiale et le fiduciaire d'assurance, le cas échéant, consignent l'avis de cette hypothèque ainsi que notre nom et notre adresse dans leurs dossiers,

et vous ferez en sorte que l'association condominiale et le fiduciaire d'assurance, le cas échéant, confirment cette consignation par écrit.

Nous ne deviendrons pas un créancier hypothécaire en possession de votre propriété après avoir pris des mesures en vertu du présent article 4.16 et cette prise de mesures ne devra pas être interprétée de votre part ou de la part d'une autre personne comme le fait que nous avons acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété.

#### **4.17 EXIGIBILITÉ À LA VENTE**

Si vous cédez le titre de propriété ou votre intérêt sur votre propriété ou une partie de celle-ci à quelqu'un sans avoir préalablement obtenu notre approbation écrite, ou acceptez de le faire, le plein montant des obligations garanties deviendra, à notre gré, immédiatement exigible et payable. Si nous acceptons un paiement ou des paiements au titre des obligations garanties de toute personne que nous n'avons pas préalablement approuvé par écrit, cela ne signifiera pas que nous avons concédé notre approbation écrite préalable ou que nous avons renoncé à notre droit de vous obliger (ou la ou les personnes à qui vous avez fait la cession) à payer les obligations garanties en entier.

Vous acceptez de nous fournir suffisamment d'information pour nous permettre de décider si nous devons donner notre approbation écrite et, dès que nous aurons reçu suffisamment d'information, nous prendrons notre décision dès que possible. Nous ne retiendrons pas notre approbation de façon déraisonnable.

Nous vous libérerons de vos obligations en vertu de l'hypothèque et du paiement des prêts si :

- a) nous vous donnons notre approbation écrite pour céder votre propriété;
- b) la cession vise une ou plusieurs personnes autres que vous de sorte que vous ne conserverez pas d'intérêt sur votre propriété après la cession;
- c) vous nous remettez une copie de la cession ou de l'acte de vente de bien-fonds enregistré (avec preuve de son enregistrement en vertu de la législation applicable), ainsi qu'une copie certifiée conforme du nouveau titre par le bureau d'enregistrement, ou selon le cas, un acte enregistré en faveur ou au nom de la ou des personnes approuvées, ainsi que les autres documents et questions que nous pouvons exiger à titre de condition d'approbation de votre cession, y compris une nouvelle garantie ou de nouvelles garanties que nous avons demandées.

Si vous êtes une société par actions, aux fins du présent article, vous serez réputée avoir cédé le titre de votre propriété s'il y a un changement dans la propriété du capital-actions émis de la société ou si vous concluez une entente à cet effet, sans obtenir préalablement notre approbation écrite.

S'il y a une cession sans notre approbation et que nous choisissons d'exiger le remboursement en entier des obligations garanties, nous avons également le droit de traiter cette cession non approuvée comme n'étant pas un défaut en vertu de l'hypothèque et d'exiger que vous (ou le cessionnaire) nous payez à la fois le plein montant des obligations garanties et un montant pour nous indemniser de la perte d'intérêts que nous subissons en raison du remboursement anticipé du prêt, conformément aux dispositions de l'hypothèque relatives au remboursement anticipé du prêt qui s'appliquent à votre hypothèque.

#### **4.18 PRISE EN CHARGE**

Si vous n'êtes pas l'emprunteur initial qui nous a concédé l'hypothèque, vous acceptez d'être lié par toutes les obligations de l'emprunteur initial en vertu de l'hypothèque (y compris de l'article ci-dessus intitulé « EXIGIBILITÉ À LA VENTE ») et vous devrez, si nous l'exigeons, signer et nous fournir une entente confirmant qu'il en est ainsi.

#### **4.19 INSPECTION**

Si nous, un assureur hypothécaire ou nos employés ou mandataires respectifs, nous avons des raisons de croire que votre propriété ou une partie de celle-ci n'est pas conforme à une loi applicable, vous convenez que nous, l'assureur hypothécaire ou nos employés ou mandataires respectifs, nous pouvons, en tout temps, avant ou après le défaut, pénétrer sur votre propriété ou toute partie de celle-ci et l'inspecter, mener des tests, une évaluation du site, une enquête ou étude que nous ou l'assureur hypothécaire jugeons nécessaire. Le coût raisonnable de ces tests, évaluations, enquêtes ou études, portant intérêt à votre taux d'intérêt, sera immédiatement payable de votre part et doit être ajouté aux obligations garanties et garanti par l'hypothèque. Nous, l'assureur hypothécaire et nos mandataires respectifs, nous ne deviendrons pas créanciers hypothécaires en possession de votre propriété du fait de l'exercice de ces droits, et cet exercice ne devra pas être interprété de votre part ou de la part d'une autre personne comme le fait que nous avons acquis la gestion ou le contrôle de votre propriété.

#### **4.20 EXPROPRIATION**

Si toute votre propriété est expropriée, le plein montant des obligations garanties deviendra immédiatement exigible et payable, ainsi qu'un montant pour nous indemniser de la perte d'intérêts sur le solde de la durée calculée conformément aux dispositions de l'hypothèque concernant le remboursement anticipé applicable aux obligations garanties. Vous veillerez à ce que le plein montant du produit de l'expropriation nous soit versé afin qu'il soit appliqué au titre de votre dette garantie par l'hypothèque.

Si seulement une partie de votre propriété est expropriée, le montant qui vous est accordé pour l'expropriation partielle nous sera versé et nous l'appliquerons aux obligations garanties. Si, à notre avis, le reste de votre propriété ne constitue pas une sûreté suffisante pour les obligations garanties, le plein montant des obligations garanties, ou toute partie des obligations garanties que nous déterminons, deviendra immédiatement pleinement exigible et payable, ainsi qu'un montant pour nous indemniser de la perte d'intérêts sur le solde de la durée calculée conformément aux dispositions de l'hypothèque concernant le remboursement anticipé applicable aux obligations garanties. Si l'hypothèque demeure enregistrée à l'égard d'une partie de votre propriété, elle constituera une sûreté pour toutes vos obligations impayées, y compris votre obligation de vous assurer que nous touchons le paiement du produit de l'expropriation.

Si vous recevez tout produit de l'expropriation, vous la conserverez en fiducie pour nous et nous en rendrez compte dès que possible.

#### **4.21 GARANTIE**

En contrepartie du prêt que nous vous avons consenti (qui, dans l'hypothèque, comprend vos représentants successoraux et personnels, successeurs et ayants droit), chaque caution convient avec nous, à titre de débiteur principal et non de sûreté, de nous payer le montant des obligations garanties et les intérêts sur ceux-ci au moment de leur exigibilité en vertu de l'hypothèque, et de respecter et d'exécuter toutes les autres obligations garanties. Chaque caution, s'il y en a plus d'une, sera tenue conjointement et individuellement avec vous et les unes avec les autres de se conformer à toutes les obligations garanties.



Nous pouvons en tout temps et de temps à autre, sans le consentement des cautions ou sans leur donner préavis, accorder une prorogation de délai pour le paiement (y compris les renouvellements), traiter toute sûreté supplémentaire, donner libération ou mainlevée de l'hypothèque ou de toute sûreté supplémentaire que nous détenons (y compris toute garantie, indemnisation ou tout engagement), modifier, augmenter ou diminuer votre taux d'intérêt, modifier les conditions de l'hypothèque, abandonner toute sûreté en totalité ou en partie, nous abstenir de prendre d'autres sûretés et garanties ou de réaliser des sûretés et garanties, accepter des propositions et traiter généralement de toutes les questions touchant l'hypothèque et toute obligation garantie, sans toucher de quelque façon que ce soit les obligations d'une caution. Nous pouvons exiger le paiement de la part de toute caution avant de tenter d'obtenir le paiement de votre part ou de la part de toute autre caution, et toutes les obligations de toute caution sont également celles de ses successeurs et de ses représentants personnels, et ne seront pas modifiées en cas de faillite ou de toute autre incapacité financière de votre part ou de la part de toute autre caution. Les obligations de toute caution ne seront pas allégées, limitées ni modifiées en cas de déficience ou d'insuffisance de la sûreté en vertu de l'hypothèque.

Jusqu'à ce que toutes les obligations garanties soient payées en entier, chaque caution, maintenant et à l'avenir, reporte toutes ses créances actuelles et futures qu'elle pourrait avoir contre vous en tout temps et de temps à autre, en faveur du paiement à notre égard de toutes les obligations garanties, et toutes ces créances actuelles et futures d'une telle caution nous sont maintenant cédées.

Chacun d'entre vous et chacune des cautions conviennent avec nous que si, en tout temps, l'un d'entre vous ou l'une d'elles doit effectuer un paiement à l'égard des obligations garanties, ou si l'un d'entre vous ou l'une d'elles doit nous faire parvenir une confirmation écrite de cette dette, la personne qui paie ou qui fournit une telle confirmation sera réputée être le mandataire de toutes les autres personnes et celles-ci seront toutes liées par l'effet de ce paiement ou de cette confirmation.

En plus des obligations de chaque caution énoncées au présent article 4.21, chaque caution nous indemniserà maintenant et à l'avenir et nous tiendra indemnes de toute responsabilité à l'égard de toute perte, de tout dommage ou de toute responsabilité, des frais et des dépenses que nous pouvons en tout temps assumer en raison de votre défaut en tout temps de payer et d'accomplir les obligations garanties, et cette indemnité continuera après la mainlevée de l'hypothèque si, à la suite de cette mainlevée, l'une ou l'autre des obligations garanties n'a pas été entièrement payée, accomplie et exécutée.

#### **4.22 MAINLEVÉE OU CESSIION DE L'HYPOTHÈQUE À UN AUTRE PRÊTEUR**

Après que vous nous avez remboursé les obligations garanties (ainsi que tous les intérêts courus et qui ne nous ont pas été antérieurement payés ou capitalisés), nous signerons, sous réserve de toute disposition sur le déboursement supplémentaire de fonds dans l'hypothèque, une mainlevée ou, à votre demande, une cession de l'hypothèque et vous l'enverrez dans un délai raisonnable. Si votre propriété est située en Ontario ou au Manitoba, vous pouvez nous demander de préparer et d'enregistrer la décharge pour toute hypothèque inscrite. Dans toute la mesure permise par les lois applicables, vous paierez nos frais d'administration habituels alors en vigueur pour la préparation et la signature de la mainlevée ou de la cession et tous les frais juridiques et autres frais, que la mainlevée ou la cession soit préparée par votre avocat, par nous ou par nous. Il vous incombe d'enregistrer la mainlevée ou la cession liée au titre de votre propriété et de payer les frais d'enregistrement. Vous acceptez de payer ces frais au taux en vigueur au moment de

l'enregistrement (nb : au Manitoba, le frais associés à la préparation et l'inscription d'une mainlevée que nous pouvons réclamer sont limités par *La loi sur les biens réels* et ses règlements connexes). Aux fins du présent article, vous ne serez pas considéré comme nous ayant payé les obligations garanties tant que vous ne nous aurez pas fourni le plein montant des obligations garanties (majoré des intérêts comme il est susmentionné) ainsi que les intérêts et les frais d'administration habituels en vigueur, sans condition.

#### **4.23 FRAIS D'ADMINISTRATION**

Vous convenez de nous payer, lorsqu'ils sont exigibles, nos frais d'administration et de traitement actuels en lien avec la préparation de tout relevé de prise en charge, de toute entente de modification ou autre entente, de relevés à titre informatif, de frais mentionnés ailleurs dans l'hypothèque ou dans tout document de crédit, le remplacement de chèques pour lesquels le paiement a été refusé en raison de fonds insuffisants ou pour toute autre raison relativement à l'administration de votre hypothèque et vous convenez de l'ajout de notre part de ces frais, et si vous ne les payez pas, nous les ajouterons aux obligations garanties et ils porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque jusqu'à ce que vous nous les ayez payés. Le montant de ces frais en vigueur à un moment donné peut être obtenu en communiquant avec nous et ne pourra en aucun cas dépasser tout montant autorisé par la loi applicable.

#### **4.24 CLAUSE DE DÉBOURSEMENT SUPPLÉMENTAIRE**

Dans la mesure où les obligations garanties sont remboursés, l'hypothèque continuera de constituer une sûreté de paiement de temps à autre de votre part à notre égard de toutes les autres obligations, actuelles et futures, que vous pourriez avoir envers nous relativement à toutes les obligations de crédit et d'emprunt direct, et de toutes les obligations relatives à la garantie que vous contractez envers nous de temps à autre (ou auxquelles autrement vous devenez responsables envers nous), y compris, mais sans s'y limiter, à un moment précis et de temps à autre, tout montant déboursé en plus par nous à vous; et, à moins que vous et nous n'en convenions autrement par écrit, l'hypothèque continuera de constituer une sûreté pour ces obligations, autres et nouvelles, même si les prêts initiaux sont remboursés intégralement, et, par conséquent, nous avons droit, à notre gré, mais sans aucune obligation de le faire, de vous faire de nouvelles avances de fonds ou de sommes qui en sont l'équivalent, et ces avances, portant intérêt à votre taux d'intérêt (ou, selon le cas, au taux d'intérêt ou aux taux convenus entre vous et nous de temps à autre par écrit à l'égard de ces nouvelles avances), doivent être garanties par l'hypothèque. Toutes les modalités et dispositions de l'hypothèque continuent d'être en vigueur à l'égard de ces obligations, nouvelles ou autres, à l'exception de celles qui s'appliquent spécifiquement aux modalités de paiement et de remboursement applicables au prêt initial garanti par les présentes, et les modalités précises de paiement et de remboursement qui s'appliqueront à toute nouvelle avance de fonds ou de sommes qui en sont l'équivalent que nous pouvons vous faire, ou de toute obligation relative à la garantie que vous avez contractée envers nous à l'égard des obligations d'une autre ou d'autres personnes; sont convenues par écrit entre vous et nous, et si elles n'ont pas été convenues par vous et par nous, toutes ces obligations nous seront remboursables sur demande. Les dispositions supplémentaires suivantes s'appliqueront à toute obligation, nouvelle ou autre, garantie par l'hypothèque dont il est question dans le présent article :

- a) pour toute obligation relative à la garantie que vous avez contractée envers nous, la valeur sera réputée vous avoir été fournie par nous au moment où vous nous donnez votre garantie;

- b) toutes les nouvelles avances de valeur et toutes les obligations relatives à la garantie que vous avez contractées, garanties par l'hypothèque, auront priorité sur tous les autres hypothèques, les sûretés, les charges et les privilèges touchant de temps à autre votre propriété; même si l'un ou l'autre de ceux-ci a été effectué ou enregistré sur le titre de votre propriété avant que nous n'effectuions une avance, nouvelle ou supplémentaire, ou selon le cas, avant que vous contractiez une obligation relative à la garantie envers nous;
- c) l'hypothèque, dans la mesure où elle garantit de telles obligations, nouvelles ou supplémentaires, de votre part à notre égard, constituera une garantie continue et une sûreté supplémentaire à notre égard pour le paiement, l'acquittement et l'exécution de telles obligations.

#### **4.25 DOCTRINE DE CONSOLIDATION**

Vous êtes et serez réputé être en défaut en vertu de l'hypothèque à l'égard de toute dette ou responsabilité que vous avez contractée et donc garantie, si vous êtes en défaut de paiement, d'acquittement ou d'exécution de toute autre obligation que vous pourriez avoir envers nous en tout temps. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, vous convenez que la doctrine de consolidation s'appliquera à l'hypothèque et à toute autre hypothèque que vous nous avez concédée ou que vous nous concéderez dans le futur. Cela signifie que si vous êtes en défaut en vertu de l'une de vos hypothèques à notre égard, nous pouvons, comme condition vous permettant de rembourser tout prêt hypothécaire, exiger que vous remboursiez tous les prêts hypothécaires.

#### **4.26 DATE DE L'HYPOTHÈQUE**

Vous convenez que, seulement pour définir la date de l'hypothèque relativement à tout droit de remboursement anticipé prévu par la loi, la date de l'hypothèque sera réputée être la date de rajustement des intérêts, peu importe la date de la signature.

#### **4.27 QUI EST LIÉ**

Vous et chaque caution acceptez d'être liés par le paiement, l'acquittement et l'exécution des obligations garanties, solidairement avec vos représentants successoraux et personnels et ceux de chaque caution, et avec quiconque à qui votre propriété est cédée. L'hypothèque lie également nos successeurs et ayants droit, de même que quiconque à qui nous pouvons céder l'hypothèque.

Si plus d'une personne signe l'hypothèque à titre de débiteur hypothécaire, ou s'il y a plus d'une caution, toutes ces personnes sont responsables conjointement et individuellement de payer, d'acquiescer et d'exécuter toutes les obligations garanties. Si un débiteur hypothécaire ou une caution est une société par actions, l'hypothèque sera lue avec tous les changements grammaticaux nécessaires.

#### **4.28 AVIS**

Les avis devant être transmis en vertu de l'hypothèque doivent être consignés par écrit et peuvent effectivement être transmis par toute partie à l'hypothèque en envoyant cet avis à l'autre partie à l'adresse indiquée dans le formulaire d'enregistrement de l'hypothèque ou à toute autre adresse qu'une partie peut donner par écrit à l'autre partie, ou ils peuvent être transmis par télécopieur. L'avis est réputé avoir été reçu par une partie : i) dans le cas d'une remise en mains propres, lorsque l'avis est remis à la partie recevant l'avis, sauf si l'avis n'a pas été remis un jour ouvrable, auquel cas l'avis sera réputé avoir été remis le jour ouvrable suivant; ii) dans le cas du courrier

recommandé affranchi, le cinquième jour ouvrable suivant le dépôt de l'avis par la poste; et iii) dans le cas de la transmission par télécopieur et par courriel, le jour où l'avis a été envoyé, sauf si l'avis n'a pas été reçu un jour ouvrable ou a été reçu après 16 h, auquel cas l'avis sera réputé avoir été livré le jour ouvrable suivant.

#### **4.29 INVALIDITÉ PARTIELLE**

Si une disposition de l'hypothèque est jugée illégale ou non exécutoire, la validité ou le caractère exécutoire de toutes les autres dispositions ne sera pas touché. Malgré cela, si une disposition de l'hypothèque est jugée illégale ou non exécutoire, nous avons le droit, à notre seule discrétion, d'exiger un remboursement immédiat en entier des obligations garanties (ainsi que tous les intérêts y afférents qui n'ont pas déjà été payés ou capitalisés).

#### **4.30 INTITULÉS DES ARTICLES**

Les intitulés des articles de l'hypothèque visent à faciliter la consultation seulement et ne doivent pas être pris ou lus aux fins d'interprétation des modalités et des dispositions de l'hypothèque.

#### **4.31 LOI NATIONALE SUR L'HABITATION**

Tous les prêts hypothécaires assurés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sont constitués conformément à la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

#### **4.32 MODIFICATIONS DU STATUT DE CONJOINT**

En cas de modification ou d'événement touchant l'un ou l'autre des éléments suivants :

- a) le statut de conjoint de l'un de vous;
- b) l'admissibilité de votre propriété à titre de foyer conjugal au sens des lois applicables;

vous nous en informerez immédiatement. Vous reconnaissez que nous voulons ces renseignements pour être pleinement informés des noms et adresses du propriétaire ou des propriétaires de votre propriété et de tout conjoint ou ex-conjoint qui n'en est pas un propriétaire, mais qui a des droits à l'égard de votre propriété en vertu des lois sur les biens matrimoniaux applicables. Par « conjoint », on entend toute personne à qui des droits à l'égard de votre propriété sont accordés en vertu des lois applicables.

#### **4.33 EXIGENCES DE L'ARTICLE 6 DE LA LOI SUR L'INTÉRÊT (CANADA)**

Dans la mesure où l'article 6 de la *Loi sur l'intérêt* (Canada) s'applique en tout temps à la dette (ou à une partie de la dette) garantie par l'hypothèque, vous reconnaissez qu'aux fins de l'acquittement de nos obligations en vertu de cette loi, les renseignements présentés à l'annexe 1 du présent libellé prévoient divers montants du capital du prêt et les taux d'intérêt nominaux respectifs qui s'y appliquent et leurs équivalents calculés semestriellement, mais pas à l'avance, à condition toutefois que, si l'article 6 s'applique à tout prêt et que la fréquence des paiements de ce prêt soit autre que mensuelle conformément au document de crédit applicable, les renseignements que nous sommes tenus de vous fournir en vertu de cet article 6 soient indiqués ailleurs dans l'hypothèque.

#### **4.34 ENGAGEMENTS SCÉLLÉS**

L'intention déclarée de chaque personne signant l'hypothèque (qu'il s'agisse d'un débiteur hypothécaire ou d'une caution) est que chaque promesse et entente faite dans l'hypothèque est traitée comme si elle avait été faite par chacun d'eux respectivement sous scellé.

#### **4.35 JURIDICTION**

L'hypothèque est régie et interprétée conformément aux lois en vigueur dans la province où se trouve votre propriété.

#### **4.36 ASSURANCES SUPPLÉMENTAIRES**

Vous vous engagez à prendre et à faire en sorte que soient prises toutes les mesures nécessaires et à signer et à remettre tous les documents qui peuvent être exigés pour appliquer les dispositions de l'hypothèque, les présentes modalités et les documents de crédit. **CONFLITS**

En cas de conflit entre les présentes modalités et toute autre convention intervenue entre nous, les dispositions de l'autre convention auront préséance.

#### **4.37 CONFLITS**

En cas de conflit entre les présentes modalités et toute autre convention intervenue entre nous, les dispositions de l'autre convention auront préséance.

#### **4.38 ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

Vous reconnaissez avoir lu et reçu un exemplaire des présentes modalités et vous convenez que celles-ci font partie intégrante de l'hypothèque.

#### **4.39 CERTAINES DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINES JURIDICTIONS**

- a) Si votre propriété est située en Ontario :
  - i) Les engagements énoncés au paragraphe 7(1) de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* (Ontario) sont exclus de l'hypothèque et sont remplacés par les dispositions des présentes clauses;
  - ii) Si la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario (Ontario), dans sa version modifiée de temps à autre, s'applique à votre propriété, vous convenez de vous conformer à ses exigences, de nous fournir des copies de tous les documents soumis et reçus en lien avec les garanties qui en découlent et de nous rembourser immédiatement les frais que nous engageons pour nous y conformer ou pour faire valoir vos droits pour votre compte si vous omettez de le faire et, jusqu'à ce que vous nous les ayez payés, ils seront ajoutés aux obligations garanties, porteront intérêt à votre taux d'intérêt et seront garantis par l'hypothèque.
- b) Si votre propriété est située en Saskatchewan et que l'un de vous et l'une des cautions sont une personne morale, chacune de ces personnes morales s'engage et convient par les présentes que les dispositions de :
  - (i) la *Limitation of Civil Rights Act* (Saskatchewan) ne peuvent s'appliquer :
    - (A) à l'hypothèque;
    - (B) à toute hypothèque, charge ou autre sûreté pour le paiement de sommes versées, données ou créées par l'hypothèque;

- (C) à toute convention ou à tout instrument de renouvellement ou de prolongation ou à toute garantie de l'hypothèque; ou
  - (D) aux droits, aux pouvoirs ou aux recours que nous avons en vertu de l'hypothèque; et
- (ii) la *Land Contracts (Actions) Act, 2018* (Saskatchewan) ne peuvent s'appliquer à une action, au sens de cette loi, relative à la présente hypothèque ou à votre propriété.
- c) Si votre propriété est située en Saskatchewan, vous déclarez et garantissez qu'aucune de vos propriétés n'est une terre agricole au sens de la loi intitulée *The Saskatchewan Farm Security Act* (Saskatchewan), dans sa version modifiée ou reformulée de temps à autre.
- d) Si votre propriété est située au Nouveau-Brunswick, vous (et nous par notre acceptation de l'hypothèque) acceptez d'exclure de l'hypothèque tous les engagements statutaires prévus par la législation applicable qui seraient autrement inclus ou réputés inclus dans l'hypothèque, il est reconnu de votre part et de notre part que l'hypothèque (et les documents de crédit) contient (contiennent) toutes les modalités et dispositions applicables à l'hypothèque, au prêt et aux obligations garanties.
- e) Si votre propriété est située en Alberta :
- i) vous êtes au courant des dispositions de la *Law of Property Act* (Alberta), dans sa version modifiée (si elle est modifiée), et vous renoncez par les présentes à ces dispositions et à toute loi adoptée en remplacement de celles-ci dans la mesure où une telle loi limite nos recours en vertu de la présente hypothèque; et vous convenez expressément avec nous que, dans le cas de tout défaut de paiement de toute somme garantie aux termes des présentes ou autrement de quelque manière que ce soit ou de toute autre sûreté que nous détenons, alors, sauf dans la mesure où ladite loi applicable l'interdit et que les dispositions d'une telle loi ne peuvent faire l'objet d'une renonciation, nous pouvons vous poursuivre à l'égard de votre engagement de paiement, conformément à ses modalités, que votre propriété ait été cédée ou vendue, ou autrement aliénée et pouvons réaliser une ou toutes les sûretés que nous détenons, simultanément ou autrement, que nous jugerons utiles à notre entière discrétion;
  - ii) vous reconnaissez que vous êtes pleinement au courant de l'article 49 de la *Expropriation Act* (Alberta) et êtes pleinement au courant que selon les modalités de ladite loi, nous pourrions autrement être soumis à une restriction quant au recouvrement de la valeur marchande de cette hypothèque à la date de toute expropriation. Vous renoncez par les présentes aux dispositions de l'article 49 de la *Expropriation Act* dans la mesure où elles se rapportent à cette restriction, et vous renoncez également à toute disposition qui peut être adoptée et en vigueur de temps à autre en remplacement ou en plus de telles dispositions.
- f) Si votre propriété est située en Colombie-Britannique, vous (et nous par notre acceptation de l'hypothèque) acceptez d'exclure de l'hypothèque tous les engagements statutaires prévus par le droit applicable qui seraient autrement inclus ou réputés inclus dans l'hypothèque. Il est reconnu de votre part et de notre

J. Woloski

part que l'hypothèque (et les documents de crédit) contient toutes les modalités et dispositions applicables à l'hypothèque, au prêt et aux obligations garanties.

---

Joel Wolodarsky, VP Mortgages and Credit Risk

**LA COMPAGNIE DE FIDUCIE DU GROUPE INVESTORS LTÉE**

La Compagnie de Fiducie du Groupe Investors Ltée est une société de fiducie sous réglementation fédérale et le créancier hypothécaire.

**APPENDIX 1**

COLUMN A		COLUMN B		COLUMN A		COLUMN B		COLUMN A		COLUMN B	
Interest rate compounded monthly not in advance	Equivalent interest rate compounded semi-annually not in advance	Interest rate compounded monthly not in advance	Equivalent interest rate compounded semi-annually not in advance	Interest rate compounded monthly not in advance	Equivalent interest rate compounded semi-annually not in advance	Interest rate compounded monthly not in advance	Equivalent interest rate compounded semi-annually not in advance	Interest rate compounded monthly not in advance	Equivalent interest rate compounded semi-annually not in advance	Interest rate compounded monthly not in advance	Equivalent interest rate compounded semi-annually not in advance
1.000%	1.002%	10.000%	10.211%	19.000%	19.768%						
1.125%	1.128%	10.125%	10.341%	19.125%	19.903%						
1.250%	1.253%	10.250%	10.471%	19.250%	20.039%						
1.375%	1.379%	10.375%	10.602%	19.375%	20.174%						
1.500%	1.505%	10.500%	10.732%	19.500%	20.310%						
1.625%	1.631%	10.625%	10.863%	19.625%	20.445%						
1.750%	1.756%	10.750%	10.994%	19.750%	20.581%						
1.875%	1.882%	10.875%	11.124%	19.875%	20.716%						
2.000%	2.008%	11.000%	11.255%	20.000%	20.852%						
2.125%	2.134%	11.125%	11.386%	20.125%	20.988%						
2.250%	2.261%	11.250%	11.517%	20.250%	21.124%						
2.375%	2.387%	11.375%	11.648%	20.375%	21.260%						
2.500%	2.513%	11.500%	11.779%	20.500%	21.396%						
2.625%	2.639%	11.625%	11.910%	20.625%	21.532%						
2.750%	2.766%	11.750%	12.041%	20.750%	21.668%						
2.875%	2.892%	11.875%	12.173%	20.875%	21.804%						
3.000%	3.019%	12.000%	12.304%	21.000%	21.940%						
3.125%	3.145%	12.125%	12.435%	21.125%	22.077%						
3.250%	3.272%	12.250%	12.567%	21.250%	22.213%						
3.375%	3.399%	12.375%	12.698%	21.375%	22.350%						
3.500%	3.526%	12.500%	12.830%	21.500%	22.486%						
3.625%	3.652%	12.625%	12.962%	21.625%	22.623%						
3.750%	3.779%	12.750%	13.094%	21.750%	22.760%						
3.875%	3.906%	12.875%	13.225%	21.875%	22.896%						
4.000%	4.033%	13.000%	13.357%	22.000%	23.033%						
4.125%	4.161%	13.125%	13.489%	22.125%	23.170%						
4.250%	4.288%	13.250%	13.621%	22.250%	23.307%						
4.375%	4.415%	13.375%	13.753%	22.375%	23.444%						
4.500%	4.542%	13.500%	13.885%	22.500%	23.581%						
4.625%	4.670%	13.625%	14.018%	22.625%	23.719%						
4.750%	4.797%	13.750%	14.150%	22.750%	23.856%						
4.875%	4.925%	13.875%	14.282%	22.875%	23.993%						
5.000%	5.052%	14.000%	14.415%	23.000%	24.131%						
5.125%	5.180%	14.125%	14.547%	23.125%	24.268%						
5.250%	5.308%	14.250%	14.680%	23.250%	24.406%						
5.375%	5.436%	14.375%	14.812%	23.375%	24.543%						
5.500%	5.563%	14.500%	14.945%	23.500%	24.681%						
5.625%	5.691%	14.625%	15.078%	23.625%	24.819%						
5.750%	5.819%	14.750%	15.211%	23.750%	24.957%						
5.875%	5.947%	14.875%	15.344%	23.875%	25.095%						
6.000%	6.076%	15.000%	15.477%	24.000%	25.232%						
6.125%	6.204%	15.125%	15.610%	24.125%	25.371%						
6.250%	6.332%	15.250%	15.743%	24.250%	25.509%						
6.375%	6.460%	15.375%	15.876%	24.375%	25.647%						
6.500%	6.589%	15.500%	16.009%	24.500%	25.785%						
6.625%	6.717%	15.625%	16.143%	24.625%	25.923%						
6.750%	6.846%	15.750%	16.276%	24.750%	26.062%						
6.875%	6.974%	15.875%	16.409%	24.875%	26.200%						
7.000%	7.103%	16.000%	16.543%	25.000%	26.339%						
7.125%	7.232%	16.125%	16.677%	25.125%	26.477%						
7.250%	7.360%	16.250%	16.810%	25.250%	26.616%						
7.375%	7.489%	16.375%	16.944%	25.375%	26.755%						
7.500%	7.618%	16.500%	17.078%	25.500%	26.894%						
7.625%	7.747%	16.625%	17.212%	25.625%	27.033%						
7.750%	7.876%	16.750%	17.345%	25.750%	27.172%						
7.875%	8.005%	16.875%	17.480%	25.875%	27.311%						
8.000%	8.135%	17.000%	17.614%	26.000%	27.450%						
8.125%	8.264%	17.125%	17.748%	26.125%	27.589%						
8.250%	8.393%	17.250%	17.882%	26.250%	27.728%						
8.375%	8.522%	17.375%	18.016%	26.375%	27.867%						
8.500%	8.652%	17.500%	18.151%	26.500%	28.007%						
8.625%	8.781%	17.625%	18.285%	26.625%	28.146%						
8.750%	8.911%	17.750%	18.419%	26.750%	28.286%						
8.875%	9.041%	17.875%	18.554%	26.875%	28.425%						
9.000%	9.170%	18.000%	18.689%	27.000%	28.565%						
9.125%	9.300%	18.125%	18.823%	27.125%	28.705%						
9.250%	9.430%	18.250%	18.958%	27.250%	28.845%						
9.375%	9.560%	18.375%	19.093%	27.375%	28.985%						
9.500%	9.690%	18.500%	19.228%	27.500%	29.124%						
9.625%	9.820%	18.625%	19.363%	27.625%	29.265%						
9.750%	9.950%	18.750%	19.498%	27.750%	29.405%						
9.875%	10.080%	18.875%	19.633%	27.875%	29.545%						