

Collateral mortgage

DEED OF HYPOTHEC

ON the _____ (____th) day of _____, Two Thousand and _____ (20____),

BEFORE Mtre. _____, the undersigned Notary for the Province of Quebec,
practising in _____

APPEARED: _____, domiciled and residing at
_____, Province of Quebec (hereinafter referred
to as the “**borrower**”);

AND: Tangerine Bank, a bank governed by the *Bank Act* (Canada), having an office at 3389 Steeles Ave E, Toronto, ON M2H 0A1,
herein acting and represented by _____, its _____,
and by _____, its _____, duly authorized
as they so declare (hereinafter referred to as the “**lender**”);

Notice of address for the said lender having been registered in the land register under number 6 777 868.

WHICH PARTIES HAVE DECLARED AND AGREED, IN THE PRESENCE OF THE UNDERSIGNED NOTARY, AS FOLLOWS:

1. DEFINITIONS

In this deed:

“**additional principal amounts**” means, collectively, any principal amounts advanced by us to you under this deed, in addition to the principal amount;

“**borrower**”, “**you**” and “**your**” mean each person who signs this deed as borrower and his, her or their successors and assigns and these terms may be used interchangeably in this deed;

“**business day**” means a day that is not a Saturday, Sunday or statutory holiday in the province or territory in which the property is located;

“**condominium complex**” is defined in section 21(e)(i);

“**condominium unit**” means a fraction of an immovable under divided co-ownership;

“**deed**” means, collectively, this deed of hypothec, all of the Schedules to this deed and all documents attached to the original of this deed, and every deed amending, supplementing or implementing the same;

“**default**” means (i) that you have done one or more of the following: (a) you have not paid an amount of principal, interest or other amount due to us under the loan commitment or this deed; or (b) you have breached a promise or covenant that you made in any document executed by you and delivered to us; or (c) you have made a representation or warranty in any document executed by you and delivered to us that is incorrect, incomplete or misleading in any material respect when made; or (ii) you institute proceedings for substantive relief in any bankruptcy, insolvency, debt restructuring, reorganization, readjustment of debt, dissolution, liquidation, winding-up or other similar proceedings, you make an assignment for the benefit of creditors, you admit in writing your inability to fulfil your debts and/or obligations or someone institutes proceedings against you in respect of any of the above and such proceedings are not stayed or dismissed; or (iii) there has occurred an event which is noted as an event of default under any loan commitment;

“**deferred interest**” is defined in section 3(c);

“**hypothec amount**” means the amount set out as the hypothec amount in the second schedule to this deed;

“**Tangerine prime rate**” means Tangerine Bank’s annual rate of interest announced from time to time as its benchmark prime rate of interest for Canadian dollar loans, which rate is subject to change from time to time at Tangerine Bank’s sole discretion;

“interest rate” is defined in section 3(a);

“land registry office” means the registry office for the registration division in which the property is located;

“leases” means all present and future leases, subleases, offers to lease and other agreements to lease or sublease or other occupancy or tenancy agreement relating to the whole or any part of the property and all present or future agreements, licences or concessions whereby any person is given the right to use or occupy the whole or any part of the property, in each case whether written or oral and for the time being in effect, and all revisions, alterations, modifications, amendments, extensions, renewals, replacements or substitutions thereof or therefor which may hereafter be effected or entered into;

“loan” means individually and in the aggregate, our advance of money to you or on your behalf, as governed by the loan commitment;

“loan amount” means, collectively, all present and future indebtedness and liability owing by you to us, from time to time, as increased or decreased as a result of payments from you to us (whether from time to time reduced and subsequently increased or extinguished entirely and subsequently incurred again) including, without limitation, the amounts advanced to you by us, interest and all other amounts owing by you to us from time to time or at any time;

“loan commitment” means: (a) the loan commitment dated _____ providing for a loan in the initial amount of _____ and/or the loan commitment dated _____ providing for a line of credit with the initial credit limit of _____, and (b) any other agreement between you and us setting out the terms of any loan, as the same may be amended from time to time in writing, not including this deed;

“maturity date” means the date set out in the loan commitment on which the outstanding principal amount is due and payable, as the same may be extended from time to time;

“other claims” is defined in section 5(b)(x);

“outstanding principal amount” means the aggregate of all amounts advanced by us to you at any time or from time to time which remain unpaid by you, as increased or decreased as a result of the payments from you to us (whether from time to time reduced and subsequently increased or extinguished entirely and subsequently incurred again) together with all other amounts payable by you to us, including, without limitation, capitalised interest or amounts advanced by us to third parties because of a default on your part in the payment or performance of an obligation contained in this deed or in any agreement between you and us;

“principal amount” means the amount set out as the principal amount of the loan in the loan commitment;

“property” means the immovable property described in the first Schedule to this deed, together with all servitudes, covenants, powers, privileges and other rights now or hereafter benefitting such property and all buildings, structures and other constructions and works of a permanent nature now located thereon or later added thereto, and anything now or later attached to or fixed to any building or structure on such immovable property or attached to or fixed to such immovable property, including, without limitation, additions, alterations, substitutions, improvements, equipment and other apparatus of any kind or nature which is deemed by law to be immovable for the purposes of hypothecation located or incorporated from time to time therein, thereunder or thereupon, and, in the case of a condominium unit, includes, without limitation, the private portions of the immovable owned by you and any interest you have in and to the common portions of the immovable;

“rents” means (i) all rent, income, revenues and profits and other amounts payable or derived from the leases or securing obligations thereunder; and (ii) all indemnities and insurance proceeds received, which may be received, or to which you are or may become entitled in connection with any of the foregoing;

“section” means a section of this deed;

“successor” means an heir, executor, administrator, liquidator, personal representative or successor;

“taxes” is defined in section 8; and

“we”, “our”, “us” and **“lender”** mean the lender as set out in this deed and our successors.

2. GRANT OF HYPOTHEC

We have agreed to loan you money on the terms set out in the loan commitment as same may be amended, restated, varied, supplemented or replaced from time to time and this deed (such loan being herein called the “loan”). In consideration for the loan and any advance or credit we make available to you as part thereof from time to time you have agreed to hypothecate in our favour, by way of a first-ranking hypothec, the property and the rents. You acknowledge and agree that your present and future obligations under this deed must be secured by a first-ranking hypothec on the property and the rents.

As continuing security for the repayment of the loan amount and to ensure that you perform all your present and future obligations under this deed and the loan commitment, you hereby hypothecate, in our favour, the property and the rents by way of a first ranking hypothec, for the sum set out as the hypothec amount in the second Schedule to this deed together with interest thereon from the date hereof at the applicable annual rate set out in section 3(a). In order for this hypothec to secure your obligations arising from loan commitments other than the loan commitments described in (a) of the definition of “loan commitment” in section 1, you must agree in those other loan commitments that they will also be secured by the hypothec.

This deed is a continuous security which will subsist notwithstanding any fluctuation of the amounts hereby secured. You shall be deemed to obligate yourself again, as provided in Article 2797 of the *Civil Code of Quebec*, with respect to any future obligations hereby secured.

We are not under any obligation to make any loan to you at any time or from time to time. When you have repaid the amounts owing to us in full and the loan commitment governing any loans made to you shall subsequently be terminated, we will have no further interest in the property. For clarity, our interest in the property will not cease or be discharged even though, from time to time, you have repaid all amounts owing to us and those amounts are reduced to zero and subsequently incurred again. This hypothec secures the ultimate outstanding balance owing by you to us and is not discharged unless discharged by us in writing.

We have the right to assign our rights under the loan commitment and this deed and the payment of amounts secured by the hypothec created by this deed. An assignment by us will not cause the hypothec created by this deed to cease to operate nor entitle you to a discharge of such hypothec.

3. INTEREST RATE

(a) Interest Rate

The amounts that you are required to pay and in the frequency of the payments of principal and interest are set out in the loan commitment.

Interest will be payable on the outstanding principal amount both before and after maturity, at an annual rate of interest (the “**interest rate**”) which will be set as follows:

- (i) Where the rate of interest payable is set out in the loan commitment, the interest rate will be set out in the loan commitment;
- (ii) Where there are two (2) or more loans made under the loan commitment, the respective rates for the loans will be at the rates specified for that loan in the loan commitment;
- (iii) Where the rate of interest is not set out in the loan commitment, the interest rate will be at an annual rate equal to the Tangerine prime rate plus 10.

When used in this deed, the “**then applicable interest rate**” means either the rate of interest specified in the loan commitment as applicable to each loan, or if the rate of interest is not specified in the loan commitment, Tangerine prime rate plus 10%.

Interest is calculated semi-annually not in advance. The interest rate is a variable rate and will change from time to time. Your obligations may increase or decrease from time to time due to variations in the then applicable interest rate.

The rate of interest payable in respect of any loan commitment, if applicable, will be automatically adjusted approximately every three (3) months if there is a change in the Tangerine prime rate.

(b) How You May Determine Your Interest Rate and How You May Find the Tangerine Prime Rate

If your interest rate is calculated with reference to the Tangerine prime rate, after each change in the Tangerine prime rate, we may notify you by mail, electronic means or other means as we may from time to time determine, at the most current address we have for you, of the changed Tangerine prime rate, its effective date and the interest rate applicable to your loan(s) pursuant to the loan commitment. If your interest rate is calculated with reference to the Tangerine prime rate, the interest rate will vary even if we fail to send you such notice or you fail to receive it. You may find out the Tangerine prime rate in effect at any time is available by calling us at the telephone number set out in the loan commitment or by visiting the internet website set out in the loan commitment.

(c) Deferred Interest

The amount of interest that has accumulated on the outstanding principal amount from one regular payment to the next is called "deferred interest". Interest at the then applicable interest rate will be charged on the deferred interest from and including such regular payment date. On the next regular payment date, all interest which has accumulated on deferred interest from the previous regular payment date will be added to and become deferred interest and will itself bear interest from and including the regular payment date at the then applicable interest rate. You may find out the amount of deferred interest from time to time by contacting us. Deferred interest will apply even if your payment amounts are increased due to increases in the Tangerine prime rate.

(d) Interest payable

Interest is payable on the outstanding principal amount at the then applicable interest rate, both before and after demand, default and judgment, until the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us have been paid in full and until all of your obligations have been performed, provided however that nothing in these standard charge terms shall obligate you to pay interest where you are in default hereunder at a rate of interest which is or which is in effect higher than the rate of interest which you would have been obligated to pay hereunder absent such default.

In no event shall charges constituting interest payable by you to us exceed the maximum amount or the rate permitted under any applicable law or regulation, and if any part or provision hereof or of the loan commitment is in contravention of any such law or regulation, such part or provision shall be deemed amended to conform thereto.

For greater certainty, if any provision of this deed or of the loan commitment would obligate you to make any payment of interest or other amount payable to us in an amount calculated at a rate which would be prohibited by law or would consult in a receipt by us of interest at the criminal rate (as such terms are understood within the meaning of the Criminal Code of Canada) then notwithstanding such provision such amount or rate shall be deemed to have been adjusted retroactively to the maximum amount or rate of interest as the case may be as would not be so prohibited by law or so result in receipt by us of interest at a criminal rate.

4. COMPOUND INTEREST, CAPITALISED INTEREST AND OTHER AMOUNTS

If you do not make a regular payment or any other payment when required by the loan commitment, we will add such amounts or any overdue amount (including interest, which we refer to as capitalised interest) to the outstanding principal amount and charge interest, which we refer to as compound interest, on this increased principal amount, at the then applicable interest rate, both before and after maturity, default and judgment. You must pay compound interest immediately when we require, both before and after maturity, default and judgment.

5. CERTAIN STATEMENTS AND PROMISES YOU MAKE TO US

(a) You make the following factual statements and promises to us, which we refer to as representations and warranties:

- (i) you are the lawful owner of the property and there are no hypothecs or other encumbrances affecting the property or the rents [, **except for the hypothec registered at the registry office for the registration of _____ under number _____, which will be totally discharged immediately after the registration hereof;**
- (ii) you have the right to hypothecate the property and the rents in favour of us as contemplated in this deed;
- (iii) there are no limitations affecting title to, or your interest in, the property except for any restrictions registered in the land registry office which are being complied with and except for building and zoning by-laws, with which you have complied;

- (iv) all information that you have provided to us concerning your marital status and whether the property is a family residence within the meaning of the *Civil Code of Quebec* is true, complete and correct at the time this deed is signed;
- (v) all representations and warranties made by you in the loan commitment and in this deed are true, complete and correct at the time this deed is signed;
- (vi) to the best of your knowledge and belief, after reasonable enquiry and investigation:
 - (A) no condition exists on the property which is a contravention of any law, regulation, by-law, order or other legally binding requirement that relates to the protection of the environment, hazardous substances or public health and safety;
 - (B) no part of the property is or will in the future be used to manufacture, refine, handle, treat, store, dispose of or otherwise deal with any hazardous substances except in compliance with all laws, regulations, by-laws, orders and other legally binding requirements;
 - (C) there are no underground or aboveground storage tanks on the property except in compliance with all laws, regulations, by-laws, orders and other legally binding requirements relating to underground and aboveground storage tanks, the protection of the environment, hazardous substances or public health and safety;
 - (D) no part of the property contains or will in the future contain any hazardous substance except in compliance with all laws, regulations, by-laws, orders and all other legally binding requirements;
 - (E) no claim, notice, order, investigation or other proceeding, in each case pursuant to any law, regulation, by-law, order or other legally binding requirement that relates to the protection of the environment, hazardous substances or public health and safety, has been made, issued or threatened in relation to any condition on the property; and
 - (F) no part of the property is currently in non-compliance with, or used in any manner which is in non-compliance with, any law, regulation, by-law, order or other legally binding requirement relating to the protection of the environment, hazardous substances or public health and safety.

(b) You agree with us that:

- (i) you will pay us any amounts advanced by us to you, any interest due on those amounts (inclusive of capitalised interest, compound interest and deferred interest) and any amounts advanced by us to third parties because of a default on your part in the payment or performance of an obligation contained in this deed or the loan commitment, on demand;
- (ii) you will comply with all of your obligations under this deed and under the loan commitment;
- (iii) you will pay taxes assessed against the property either to us if we require, or directly to the taxing authority (as further set out in section 8);
- (iv) as long as this hypothec remains registered, you will not change or permit any change in the use or zoning of the property without our prior written consent;
- (v) you will not leave the property unoccupied for a material period of time without our prior written consent or take or fail to take any action that may jeopardise insurance coverage for the property without our prior written consent;
- (vi) regarding compliance with environmental laws;
 - (A) we may (but are not obligated to) require you, at your expense, to obtain an environmental assessment (which may include any intrusive environmental investigations of the property we deem necessary and desirable) of all or any part of the property, which environmental assessment must be satisfactory to us, but such assessment does not relieve you from your obligations under section 5(a)(vi);
 - (B) at any time that a change in the environmental condition on or with respect to the property makes any of the above statements untrue, you will provide us a written notice of such change immediately, including a copy, where applicable, of any correspondence with any regulatory body about the condition;

- (C) you will not, and will not allow any other person to, create or allow to exist any condition on or with respect to the property that does or could constitute a violation of any law, regulation, by-law, order or other legally binding requirement relating to the protection of the environment, hazardous substances or public health and safety now and as such requirements come into force in the future;
- (vii) you will, at your expense, sign any other document or take any further action which we may request to ensure that the property has been fully hypothecated to us and that the loan amount is adequately secured;
- (viii) if you are in default, we will have the right to take possession of, that is, seize the property, and exercise any of our hypothecary rights in relation to the property, without any encumbrances or interference and we may exercise any other remedy that we may have as set out in section 22, the loan commitment or at law;
- (ix) you will take any action necessary to protect your title to the property including, without limitation, protecting your rights under any applicable legislation, statute or regulation of any municipal, provincial or federal government or regulatory body and you will not in any way interfere with our right, title and interest in the property;
- (x) you will not, without our prior written consent, grant any other hypothec or otherwise further encumber the property and you will keep the property free and clear of any encumbrances, liens, charges, hypothecs and prior claims (other than hypothecs in favour of us) including, without limitation, any outstanding statutory liens or charges on the property, arrears of taxes, legal hypothecs (including any legal hypothecs of a syndicate of co-owners), executions and seizures (which encumbrances, liens, charges, hypothecs, prior claims, executions and seizures, if any, are collectively referred to as "other claims");
- (xi) if the hypothec created by this deed is not a first ranking hypothec, you agree not to increase or reborrow any amount repaid as may be secured by any prior ranking hypothec without our approval and you consent to our giving notice to the holder of such prior ranking hypothec of the existence and terms of this hypothec and any loan commitment;
- (xii) you agree that we may pay the whole or any part of any other claims. The amounts so paid will be payable by you to us on demand and will, until paid, be included in the loan amount, be secured by the hypothec created by this deed and bear interest at the then applicable interest rate. We will be entitled to the rights and securities of the person or persons so paid and to obtain an assignment of any other claims so paid and of any right to payment and we are authorized to retain any discharge of any other claims, without registration, until payment to us of the other claims in full.
- (c) If you are an emphyteutic lessee of the property, you also make the following representations and warranties:
- (i) the property is held by you under a valid and subsisting emphyteutic lease, a complete copy of which you have given to us and that you have good real right of emphyteusis in the property;
- (ii) all rents and other monies payable under the emphyteutic lease have been paid and you have complied with all of your other obligations set out in the emphyteutic lease, in both cases up to the date you sign this deed;
- (iii) you have the consent of the owner or you have the right, without the owner's consent, to charge your interest in the emphyteutic lease to us;
- (iv) you have not done, or permitted to occur, any act to encumber the emphyteutic lease or any part of the emphyteutic lease;
- (v) there are no limitations on your interest in the property except for any set out in the emphyteutic lease, except for restrictions registered in the land registry office and except for building and zoning by-laws, with which you and the owner have complied.
- (d) If you are an emphyteutic lessee of the property, you also agree with us that:
- (i) you will pay rents and other payments required by the emphyteutic lease as they fall due;
- (ii) you will comply with all your other obligations set out in the emphyteutic lease;

- (iii) you will not surrender or assign the emphyteutic lease or any of your rights under the emphyteutic lease or lease all or any part of the property or cause the emphyteutic lease to be terminated;
 - (iv) you will not make any change to the emphyteutic lease without first obtaining our written consent;
 - (v) where the emphyteutic lease contains an option to renew the term of the emphyteutic lease or a right of first refusal to lease, by way of emphyteusis or otherwise, or purchase the property, you will not allow any such right or option to lapse at any time while there remains any outstanding principal amount without our prior written consent;
 - (vi) you will promptly give us a copy of any notice, demand or request which you may receive relating to the emphyteutic lease;
 - (vii) you will, at your expense, sign any other document or take any further action as we may think necessary, in our opinion, to ensure that all your interest in the property and in the emphyteutic lease has been fully hypothecated to us and that the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us are adequately secured;
 - (viii) you will indemnify us against all actions, claims, costs and demands should you default under your emphyteutic lease;
 - (ix) you irrevocably appoint us as your mandatary so that we, on your behalf and in your name, may enforce any of the covenants in your favour under the emphyteutic lease, exercise any right or option available to you under the emphyteutic lease (including any right of renewal or termination) or assign the emphyteutic lease and convey your interest in the property as we may require in connection with any sale we may make in enforcing our hypothecary rights;
 - (x) you acknowledge that any breach of a term of the emphyteutic lease constitutes a default and you agree that we have the right (but not the obligation) at any time to pay any amount outstanding under the emphyteutic lease or take any action as may be necessary to bring the emphyteutic lease into good standing, and to add all amounts paid by us and all costs incurred by us to the loan amount secured by this deed.
- (e) If the applicable loan commitment is Canada Mortgage and Housing Corporation insured, or insured by any third party provider of similar insurance, it is made according to the National Housing Act (Canada).

6. HOW YOU WILL REPAY THE LOAN

(a) Currency and Place

You will pay your obligations to us in Canadian dollars, on demand or as otherwise provided in the loan commitment, at our address set out in this deed. If any payment is made on a day that is not a business day, the payment will be deemed to be made on the business day next following the payment date. Unless we otherwise agree, any payments to be made by you are due and payable as provided in the loan commitment or on demand.

(b) Payments

- (i) You will pay the loan to us on demand or as otherwise set out in this deed or in the loan commitment;
- (ii) you will pay interest on the outstanding principal amount owing by you to us as set out in this deed or in the loan commitment;
- (iii) if your payment is late, you will pay us as set out in section 4;
- (iv) if we have advanced an amount by reason of your failure or default, you will pay us as set out in section 4.

(c) Bank Account for Payments

You will maintain an account of a type satisfactory to us with Tangerine Bank, a branch of a Canadian chartered bank or trust company or such other bank, trust company, *caisse populaire*, financial institution or credit union approved by us in writing and provide an authorization in a form acceptable to us to automatically debit each payment of principal, interest, taxes and life insurance premiums (if applicable) when due. You will ensure that the account always contains sufficient funds to meet each payment. Failure to maintain sufficient funds in the account, cancellation of the authorization or closing the account will be considered to be a default. You agree to pay us our then current administration and processing fees for any actions which we have to take as a result of your default under this section 6(c).

(d) How Your Regular Payments are Applied

Each of your regular payments will be used: (i) first, to pay interest or reduce the interest (other than deferred interest) on the outstanding principal amount, accumulated to, but not including, the payment date; (ii) second, to pay or reduce any deferred interest (if you have a variable rate hypothecary loan) outstanding and accumulated to, but not including, the payment date; (iii) third, to reduce any capitalised interest; and (iv) fourth, to reduce the principal amount. However, if you are in default, we may apply your payment or any other money we receive towards any part of the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us as we choose.

(e) Payment Provisions on Default

If you are in default, you must immediately pay to us all outstanding arrears. We may, if we wish, require you to make all payments of principal and interest, taxes and life insurance premiums (if applicable) on a monthly basis. In such an event, we may require you to pay interest to the first day of the following month within 15 days of notice from us, which will be added to the loan amount if you do not do so. We may also exercise our rights under section 13, at law or otherwise.

7. INSURANCE

If the property is not a single residential condominium unit, you must insure and keep insured in our favour and until the hypothec created by this deed is discharged, the property, including, without limitation, all buildings, structures, fixtures and improvements now or in the future located on or comprising the property for not less than their full replacement value in Canadian dollars. The risks against which you must insure include loss or damage by or from fire with extended perils coverage and by and from such additional perils, risks or events as we may at any time require. If a steam boiler, pressure vessel, oil or gas burner, coal blower or sprinkler system or any other comparable apparatus is operated on the property, you must also insure and keep insured in our favour and until the hypothec created by this deed has been discharged, against loss or damage by explosion of, or caused by, any such apparatus and against loss or damage caused by the sprinkler system.

All insurance policies must be provided by a company approved by us and contain mortgage or hypothecary clauses approved by the Insurance Bureau of Canada or by us confirming that loss proceeds are payable firstly to us, and that we will have the first right to receive and to have a lien and hypothec on the loss proceeds. Upon our request, you will provide us with certified copies of every insurance policy with respect to the property and, not less than 15 days before any policy expires, evidence of its renewal.

We may place and pay for any insurance policy if you fail to do so. Any premiums or sums of money which we pay for insurance will be immediately payable by you to us or added to the loan amount if not so paid and will bear interest at the then applicable interest rate.

If any loss or damage occurs, you will immediately, at your expense, do everything necessary to enable us to obtain the insurance proceeds. The production of a copy of this deed will be sufficient authority for the insurance company to pay any loss to us or to accept instructions from us dealing with the loss and the insurance company is hereby directed to pay the same to us. Insurance proceeds may, at our option, in whole or in part be: (i) used to repair or rebuild the property; (ii) paid to you; and/or (iii) used to reduce any part of the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us, whether due or not, including, without limitation, an amount to compensate us for loss of interest.

8. PROPERTY TAXES

In this deed, "taxes" includes all taxes, surtaxes, rates and assessments, general or special, municipal, regional or for school or ecclesiastic purposes, which now are or may hereafter be imposed, charged or levied upon the property or any part thereof, including all related interest and penalties.

We may withhold from any loan or advance under the loan commitment any amount we feel necessary to pay taxes then owing or to anticipate future payments of taxes.

You are responsible for the payment of all taxes on the property which you will pay when due. Upon our request, you will provide us with all the receipted tax bills or a tax certificate confirming that taxes are paid once per calendar year while our hypothec remains registered against the property. If you fail to provide us with such bills or certificates, we may conduct such searches with the appropriate tax authority as we deem necessary to obtain the current tax status with respect to the property, and you must immediately reimburse us for all payments and expenses we incur in so doing.

In the alternative, we may, at our option and on written notice to you, estimate the amount of taxes payable for the property each year and you agree to pay to us sufficient monies by equal instalments to be applied on account of such taxes. You will pay the instalments on each due date specified in our written notice. We agree to apply these payments against your taxes as long as you are not in default, although we are not obligated to apply payments on account of your taxes more often than annually. If you have paid us instalments towards taxes and if before we have been able to pay these taxes to the appropriate tax authority you have failed to make a payment of principal, interest or any other monies to be paid by you under the loan commitment or this deed, then we may, at our option, apply such sum or sums towards payment of any such principal, interest or other monies to be paid by you which you have failed to pay. If the taxes actually charged for any one year, together with any interest and penalties, exceed the estimated amount, you agree to pay us promptly upon written notice from us the amount required to make up the difference. If you desire to take advantage of any discounts or avoid any penalties in connection with the payment of taxes, you may pay to us such additional amounts as are required for that purpose. If we are paying your taxes, you agree to send to us the tax bills and other notices affecting the imposition of taxes immediately after you have received them. If we advance to you any funds after the date of this deed, we may deduct from any loan or advance the amount required to pay any outstanding taxes.

If you do not make your tax payments when they are due, then we may, but will not be obligated to, make those payments for you and the amounts paid by us will: (i) be secured by the hypothec created by this deed; (ii) be payable by you immediately with interest at the then applicable interest rate until paid; and (iii) may, at our option, be added to the loan amount and will bear interest at the then applicable interest rate.

9. REPAIRS

You agree to keep the property in a good condition and state of repair and carry out all necessary repairs. You agree not to do, or let anyone else do, anything which lowers the value of the property. You will comply with every present and future statute, by-law, ordinance, regulation and order affecting the condition, repair, use or occupation of the property.

If, in our opinion, you do not keep the property in a good condition and state of repair or do, or allow anything to be done, which lowers its value or do not comply with any of your obligations under this section 9, then we can make whatever repairs are, in our opinion, necessary or as the case requires, take such other steps to remediate the situation as we deem appropriate. The costs of any inspections and repairs are payable by you immediately and, if not paid, will be added to the loan amount and will bear interest at the then applicable interest rate.

You authorize us or anyone on our behalf to enter the property at all reasonable times to inspect and repair, but we will not become a possessor of the property by exercising these rights.

10. DEMOLITION AND ALTERATIONS

You agree not to demolish the whole or any part of any building or structure on or comprising the property without first obtaining our written approval and not to make any material alterations, additions or improvements to the property without first obtaining our written approval to your proposed plans and specifications. In either case, we may withhold our approval in our sole discretion.

The above work must be completed, as quickly as possible, in accordance with all governmental requirements and building standards that apply to the property. Upon our request, and at your expense, you will provide us with proof of payment and compliance with governmental requirements and building standards. If requested by us, you will provide us with copies of all governmental or applicable authorities' correspondence with you regarding the property including any work orders issued. You must retain all holdbacks required or allowed to be retained by law and such governmental requirements and building standards, as the case may be. We may obtain an order for the cancellation of any legal hypothec and, if we think it necessary, provide financial guarantees or other security to obtain such order. All our expenses including, without limitation, any charges for providing financial guarantees or other security, are immediately payable by you to us and, if you do not pay them, we will add them to the loan amount and they will bear interest at the then applicable interest rate.

11. NO OBLIGATION TO MAKE LOANS TO YOU

If we decide, for any reason, not to make a loan to you even if you have availability under the loan commitment, you agree, we are not obligated to do so. This applies even if this deed has been signed and registered and whether or not any part of the principal amount has previously been advanced or whether there is availability under the loan commitment. However, by signing this deed you have hypothecated all of your interest in the property in favour of us and you will pay us, on demand, all of our costs including, without limitation, all our legal fees and disbursements, title insurance, notarial fees, expenses for investigating title to or zoning compliance of the property and for preparing and registering this deed.

12. LEASES AND RENTS

If the property is intended to be used as an owner-occupied single-family residential premises, you represent and agree that no part of the property is rented or occupied by a tenant and you also agree not to rent, lease or enter into a lease of the whole or any part of the property or renew any lease (other than a renewal provided for in any lease) without first obtaining our written approval which we may withhold in our sole discretion.

If in the future you decide to lease the whole or any part of the property to another person or persons, you must first obtain our written approval which we may withhold in our sole discretion.

If you do not comply with any of your obligations under this section 12, at our option the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us will immediately become due and payable. In this case, we may pay to any tenant such amount as is required to obtain the co-operation of the tenant in showing and selling the property and obtaining possession from the tenant. You agree that the payment of such an amount will be added to the loan amount and will bear interest at the then applicable interest rate. You irrevocably appoint us as your attorney, agent and mandatary to enforce the terms of any lease or agreement entered into by you and to cancel or terminate any lease or agreement.

Nothing we do under this section 12 will put us in possession of the property and we are not obliged to collect any rent or income from the property or to comply with any term of any lease or agreement.

13. ACCELERATION OF REPAYMENT OF OUTSTANDING PRINCIPAL AMOUNT AND ALL OTHER AMOUNTS OWING BY YOU TO US

Without prejudice to our rights to demand payment at any time and from time to time, the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us will immediately become payable, at our option, if:

- (a) you do not make any payment required by this deed or the loan commitment;
- (b) you do not comply with any of your other obligations under this deed or the loan commitment;
- (c) we discover that any representation or warranty you made to us in applying for the loan, in the loan commitment or in this deed (including, without limitation, those contained in section 5) is untrue;
- (d) any hypothec or other encumbrance is registered against the property or we receive notice of a legal hypothec or prior claim that is created as a result of unpaid property taxes, or of any other encumbrance against the property;
- (e) you do not observe or perform any obligation or condition contained in or secured by any hypothec, charge, prior claim or other encumbrance to which the property, the loan or the hypothec securing the loan is subject or subordinate;
- (f) any buildings being erected on or additions, alterations or improvements done to the property remain unfinished without work being done on them for a period of ten consecutive days; or
- (g) the property is abandoned.

We have the right but not the obligation to waive any particular default by you but if we do so we are not waiving any other existing default or one or more defaults which may occur in the future. In waiving any of the above, we are entitled to impose such conditions with respect to any waiver as we may deem appropriate in our sole discretion.

14. BUILDING LOAN

If any loan or part of a loan is to be used to finance an improvement on the property (meaning any alteration, addition or repair to or any construction, erection or installation on, the property including, without limitation, the demolition or removal of all or any part of any building, structure or works on the property), you must first obtain our written approval before any loans are made or amounts advanced. You agree to make the improvement only in accordance with plans and specifications that we have approved in writing and to complete the improvement as quickly as possible and that our approval of plans or specifications does not mean that the plans or specifications are or will be acceptable or sufficient for any purpose whatsoever.

Subject to section 11, we may make loans or advances to you under the loan based on progress in completing the improvement or upon its completion or, in the case of a building, its occupation or sale. We will decide whether loans or advances may be made and when they will be made.

Whatever the purpose of the loan, we may retain funds from any loan or advances until we are completely satisfied that all claims that may be secured by a legal hypothec on the property have been paid and satisfied. You authorize us to give information about the loan to anyone who claims a legal hypothec on the property.

15. RELEASING THE PROPERTY FROM THE HYPOTHEC

At our option, we may release our hypothec in all or part of the property, whether or not we receive any value, and we will be accountable to you only for money that we actually receive. If we release our hypothec in only a part of the property, the remainder of the property will continue to secure your obligations, and the obligations of any guarantor, under this deed will continue unchanged. You will pay our then current administration or processing fee for preparing and signing the discharge and all legal and other expenses, whether the discharge is prepared by your lawyer or notary, by ours or by us. It is your responsibility to register the discharge on your title and to pay the registration fee. If the property is subdivided, each part of the property will secure payment of your obligations.

16. SECURITY

All funds advanced to you under any loan commitment will be secured by the hypothec created in the present deed. If we request, you will enter into further agreement with us that will confirm that any such loans are secured by this deed. All such loans, interest thereon, any other amounts owing with respect to such loans or obligations owing with respect to such advanced amounts will be secured by, and repaid in accordance with, the provisions of this deed. These provisions apply even if all or any part of the outstanding principal amount is reduced and subsequently increased or repaid and subsequently loaned again. It will not be necessary for us to register any further agreements against title to the property in order to retain priority of the hypothec created herein over any other instruments registered after the present deed whether or not there are any other instruments registered on title to the property after this deed. However, we are entitled to make any registrations against title to the property as we deem necessary and, if requested, you will assist us with any registrations which we make. The entering into of any agreement by us with any borrower and with any other person liable to pay the loan will not release or affect the liability of anyone who does not enter into such agreement.

17. RENEWING OR AMENDING THE LOAN

At our option, the loan may from time to time be renewed, extended, varied or amended by an agreement (in a form acceptable to us) with you, with or without any increase in the interest rate or the principal amount, whether in whole or in part. It will not be necessary for us to register the agreement on title to the property in order to retain priority for this deed, as renewed or amended, which may include advances of additional principal amounts, over any other instrument registered after this deed whether or not there are any other instruments registered on title to the property after this deed at the time any agreement is entered into. However, we are entitled to make any registrations against title to the property as we deem necessary and, if requested, you will assist us with any registration we may make. The entering into of any agreement by us with any borrower and with any other person liable to pay the loan amount will not release or affect the liability of anyone who does not enter into such agreement.

18. DUE ON SALE

If you transfer title to the property or agree to do so, the outstanding principal balance and any other money owing by you to us will, at our option, immediately become due and payable in full.

19. CERTAIN ACTIONS WE CAN TAKE

If we think it is necessary, we may pay any other claims that have priority over or rank *pari passu* with the hypothec created by this deed. Also, we can pay all expenses that we incur in collecting any payment under this deed that you did not make when due and in enforcing your other obligations. You must immediately reimburse us for all such payments and expenses.

Any payments we make under this deed and any expenses incurred by us (including, without limitation, our legal expenses on a full indemnity basis) in collecting any payment under this deed that you did not make when due and in enforcing your other obligations in accordance with this deed which are not immediately reimbursed to us will be added to the loan amount and will bear interest at the then applicable interest rate from the date we pay them. Any interest which accrues as a result of changes requested by you to the frequency of payments or to the regular payment date will be paid by you or added to the loan amount and will bear interest at the then applicable interest rate.

If we have not received a lawyer's or notary's final opinion within 90 days of the final advance of funds under this deed, we are entitled to retain another lawyer or notary of our choice to provide such opinion at your expense.

20. ENVIRONMENTAL MATTERS

You agree that we or our agents or mandataries may at any time and for any reason enter and inspect the property and conduct any environmental testing, site assessment, investigation or study which we consider necessary. The reasonable cost of this testing, assessment, investigation or study, with interest at the then applicable interest rate, will be immediately payable by you and will be secured by the hypothec created by this deed. None of us, our agents or mandataries will become possessors of the property or have management or control of the property by exercising these rights.

21. CONDOMINIUM

If the property is a condominium unit, you agree to comply with the provisions of this section 21 in addition to the other provisions of this deed, other than section 7.

(a) Compliance with the Civil Code

You will comply with Articles 1038 to 1109 of the *Civil Code of Quebec* and with the applicable declaration of co-ownership, the by-laws of the immovable and the rules and regulations of the syndicate of co-owners or adopted by its board of directors in effect from time to time.

(b) Payment of Common Expenses and Other Costs

You will pay all amounts required by the provisions of the *Civil Code of Quebec*, the declaration of co-ownership, the by-laws and the rules and regulations referred to above, on or before the date such amounts are due, including, but not limited to, all common expenses, contributions, levies or assessments. If we request, you will give us proof that you have done so. If you do not make any payments which you are obligated to pay, we may do so on your behalf and add such amounts to the loan amount and such amounts will bear interest at the then applicable interest rate.

(c) Notices and Demands

You will mail to us by prepaid registered mail or deliver to us a copy of every notice, assessment, claim or demand for payment, rule or regulation, request or demand of us to consent to any matter, and every other communication relating to the private portion of your condominium unit or the common portions of the immovable, so that we receive such communications at least five days before any claim or demand is payable or, in the case of other communications, within five days of the date you receive them.

(d) Voting Rights

You irrevocably authorize us, in your name and on your behalf, to exercise your rights to vote at any meeting of the co-owners and to consent to any matter relevant to the management, sale or other dealings with the property or syndicate of co-owners or the termination of the co-ownership.

However, you may exercise such rights to vote or consent unless we notify you in writing that we wish to use our rights to vote or consent, in which case we may also notify the syndicate of co-owners. Our wish to vote or consent can be for a limited period of time or for a particular meeting or matter. When we do vote or consent in your place, we do not then become a possessor of the property and are not responsible for protecting your interests or for the way we vote or consent or fail to do so. You acknowledge that we have given you notice of our intent to exercise our rights to vote and to consent as set out in this paragraph.

(e) Acceleration of Repayment

At our option, the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us will become payable immediately if:

- (i) the complex of which the property forms a part, including, without limitation, the common parts and the assets of the syndicate of co-owners (collectively, the “condominium complex”) is no longer governed by the provisions of the *Civil Code of Quebec* relating to the divided co-ownership of immovables;
- (ii) a vote of the co-owners authorizes the sale of the condominium complex or any part thereof;
- (iii) the syndicate of co-owners or its board of directors fails to comply with any of the provisions of the *Civil Code of Quebec* or the declaration of co-ownership, by-laws or rules or regulations referred to above;
- (iv) the syndicate of co-owners or its board of directors fails, in our opinion, to manage the condominium complex in a careful way or to maintain the immovable in good repair;
- (v) the syndicate of co-owners or its board of directors fails to insure the whole of the immovable (including the private portions) according to law and any additional requirements we may have or fails to do all that is necessary to collect insurance proceeds;
- (vi) the syndicate of co-owners or its board of directors makes or permits to be made any substantial modification to the condominium complex or any part thereof without our approval; or
- (vii) there has been substantial damage to the condominium complex and the co-owners have voted for termination of the co-ownership.

Our rights to cause the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us to become payable immediately will not be affected by the fact that we may have voted in favour of or consented to any of the foregoing and the above does not detract from the demand nature of the loan.

(f) Insurance

If the property is a single residential condominium unit, you must insure and keep insured in our favour and until the hypothec created hereunder is discharged, the property (including, without limitation, that part of the property not required to be insured by the syndicate of co-owners according to Article 1073 of the *Civil Code of Quebec*) for not less than its full replacement value in Canadian dollars.

The syndicate of co-owners must obtain such appropriate insurance as it is required to obtain under Article 1073 of the *Civil Code of Quebec*, failing which you will be in default. In addition, you must insure against loss or damage by fire with extended perils coverage, and against such additional risks as we may at any time require, all improvements made by you or a previous co-owner of your condominium unit.

All insurance policies must be provided by a company approved by us and contain mortgage or hypothecary clauses approved by the Insurance Bureau of Canada or by us confirming that loss proceeds are payable firstly to us, and we will have the first right to receive the loss proceeds. Upon our request, you will provide us with certified copies of every insurance policy with respect to the property and, not less than 15 days before any policy expires, evidence of its renewal.

We may place and pay for any insurance policy if you fail to do so. Any premiums or sums of money which we pay for insurance will be immediately payable by you to us or added to the loan amount if not so paid and will bear interest at the then applicable interest rate.

If any loss or damage occurs, you will immediately, at your expense, do everything necessary to enable us to obtain the insurance proceeds. The production of a copy of this deed will be sufficient authority for the insurance company to pay any loss to us or to accept instructions from us dealing with the loss, and the insurance company is hereby directed to pay the

same to us. Insurance proceeds may, at our option, in whole or in part be: (i) used to repair or rebuild the property; (ii) paid to you; and/or (iii) used to reduce any part of the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us, whether due or not, including, without limitation, an amount to compensate us for loss of interest.

You will, and to the extent it is within your control will cause the syndicate of co-owners to, assign and transfer the policy or policies of insurance and receipts thereof to us and if you or the syndicate of co-owners fails to keep the buildings and improvements insured or provide us at least 15 days before the termination of any insurance, evidence of renewal, we are entitled but not obligated to insure the buildings or improvements.

The obligation to insure may be performed by the syndicate of co-owners and the proceeds of insurance may be payable in accordance with the declaration of co-ownership. You promise that, in the event of loss or damage, you will fully comply with the terms of all insurance policies and with the insurance provisions of the declaration of co-ownership and that you will insist that the syndicate of co-owners fully complies with these terms.

22. ENFORCING OUR RIGHTS

Without prejudice to our rights with respect to amounts that are payable on demand:

(a) Remedies

If you are in default, or any events or circumstances set out in section 13 occur or exist, at our option, the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us will immediately become due and payable, as set out in section 13, and we may enforce any one or more of the remedies listed below in any order, separately or together, to the extent that such remedies are available in the province or territory in which the property is located and any other remedies available to us under applicable law.

Our remedies include the following:

- (i) Go to Court – We may take court proceedings to collect the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us;
- (ii) Sale by Judicial Authority – We may proceed to have the property sold by judicial authority;
- (iii) Taking in Payment – We may take the property in payment;
- (iv) Enterprise – If you use the property for the purposes of an enterprise, we may:
 - (A) take possession of the property and administer it; or
 - (B) sell the property by agreement, by a call for tenders or by public auction.

If we exercise our hypothecary right of taking in payment and you require us to sell the whole or any part of the property, you acknowledge and agree that we will not be required to renounce to our hypothecary right of taking in payment unless, prior to the expiration of the time limit to surrender, we (i) will have received security, which we deem satisfactory, to the effect that the sale will be made at a price sufficient to pay all amounts secured by this deed and to enable us to be paid our claim in full, (ii) will have been reimbursed the costs that we will have incurred, and (iii) will have been advanced all amounts necessary for the sale of the property.

In addition, you acknowledge and agree that if we sell the whole or any part of the property, we will not be required to obtain any prior appraisal from a third party, and that the sale of the property may be made with legal warranty on your part or, at our option, with total or partial exclusion of warranty. Furthermore, you acknowledge and agree that we will not be obliged to make inventory, take out insurance or furnish any security, and that we may, directly or indirectly, become the owner of the whole or any part of the property to the extent not prohibited by law.

(b) No Interference

If, in enforcing any of our remedies, we take possession of the property, neither you nor any person claiming an interest in the property through you will interfere with our possession, the possession of any administrator or other mandatary we may appoint or with the possession of any person to whom the property is leased or sold and you will not make any claim against any person to whom the property may be leased or sold.

(c) Notice

When any notice is given by us in connection with this deed, the notice may be given in any manner permitted or provided by the laws applicable thereto or, subject to those laws, may, at our option, be given by us by leaving it with an adult person on the property if occupied, by placing it on some portion of the property if unoccupied, by mailing it by prepaid registered mail addressed to you at your last known address, or by publishing it once in a newspaper having a general circulation in the city, town, municipality or area in which the property is located; and such notice will be sufficient even if it is not addressed to any person by name or designation and even if any person to be affected by the notice may be unborn, unknown, unascertained or under any disability; and, subject to the laws from time to time applicable to the notice, such notice will be as effectual as if it had been personally served upon all persons required to be served by it. Any notice to or demand or proceeding upon you will be given or made at your address mentioned above, or at such other address of which you have subsequently notified us in writing. However, if we are unable to locate you at such address, then any such notice, demand or proceeding may be served upon you at the Office of the Clerk of the Superior Court for the District of Montreal, at which Office you elect domicile for the purpose of this deed.

(d) Our Expenses

You agree to pay immediately upon our request all of the expenses which we incur in enforcing any of our hypothecary rights or other remedies. These expenses include all our legal fees on a full indemnity basis and disbursements, all other costs we have to pay to protect our interests and to enforce any of our remedies under this deed and a reasonable allowance for the time and services of our employees.

(e) Delay in Enforcement

Our rights will not be affected if we delay in enforcing any of our rights under this deed or give you or anybody else an extension of time. We may still insist that you make all payments on time and comply with your obligations, require payment of the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us if you are in default and require any other person including, without limitation, a guarantor, who has obligations to us under this deed to meet those obligations. If you do not make any payment of the principal amount as required by this deed, we are not obliged to accept subsequent payment unless you also give us interest to the date of subsequent payment.

(f) Judgments

If we obtain any court order or judgment against you in any action to enforce our remedies, the judgment will not prevent us from pursuing our other remedies or rights to enforce your other obligations under this deed and the loan commitment. Even if we obtain a court order or judgment, until the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us are paid in full, interest is payable on the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us at the then applicable interest rate or in accordance with applicable law, whichever is higher.

(g) No Prejudice from Failure to Enforce Our Rights

A failure by us to enforce at any time or from time to time any of our rights under this deed will not prejudice our rights or any other rights that we have under this deed or at law. No performance or payment by us in respect of any breach or default will relieve you from any default, and no waiver at any time or from time to time of any such rights by us will prejudice such rights in the event of any future default or breach.

(h) Surrender

If we give a prior notice of our intention to exercise a hypothecary right, you will, and you will cause any other person in possession of the property to, immediately voluntarily surrender the property to us.

(i) Time of the Essence

The mere lapse of time in the performance of the terms of this deed by any person will have the effect of putting such person in default in accordance with Articles 1594 to 1600 of the *Civil Code of Quebec*.

23. EXPROPRIATION

If the entire property is expropriated, the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us will immediately become due and payable together with loss of interest.

If only a part of the property is expropriated, the amount you are awarded for the partial expropriation will be paid to us and we will credit it to the outstanding principal amount and such other amounts owing by you to us. If, in our opinion, the remainder of the property does not constitute adequate security for the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us, then in our sole discretion, all or part of the outstanding principal amount and such other amounts owing by you to us will immediately become due and payable together with loss of interest.

We have the right to order a survey and/or property valuation of the property in order to ascertain the value of the expropriated land and the remaining land. Any and all reasonable costs, charges and expenses for such survey and/or property valuation are payable by you immediately and, if not paid, will be added to the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us and will bear interest at the then applicable interest rate, and will be secured by the hypothec created by this deed.

24. GUARANTEE

In consideration for our making a loan to the borrower, each person who signs this deed or the loan commitment as guarantor unconditionally and irrevocably guarantees to us, as principal debtor and not as surety, the due and punctual payment of the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us and the due and punctual performance of all of the obligations of the borrower under this deed and the loan commitment at all times until the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us are paid in full and all other obligations of the borrower have been fully performed. Each guarantor, if there is more than one, will be solidarily liable with the borrower and with each other for complying with all of the obligations of the borrower under this deed and the loan commitment. We may at any time and from time to time without the consent of or notice to any guarantor give any extension of time for payment (including renewals), deal with any security (including, without limitation, the hypothec created by this deed) or the property including, without limitation, releasing, realizing on or replacing any security we may hold, give releases or discharges, increase the interest rate, amend the terms of this deed or the loan commitment and generally deal with all matters affecting this deed and the loan commitment and the obligations of the borrower either before or after requiring payment from any person without in any way affecting the guarantee or the obligations of any guarantor. We may require payment from any guarantor before we attempt to obtain a payment from the borrower, and the obligations of any guarantor will not be altered by the bankruptcy of the borrower or any guarantor. The enforcement of the obligations of a guarantor under this section 24 may take place before, after or at the same time as the enforcement of the obligations of the borrower or any other guarantor under this deed or the enforcement of any security for any such obligation. Each guarantor agrees that he, she or it has read this deed and the loan commitment and is fully aware of its terms and in particular the terms of this section 24.

25. DISCHARGE

After you have paid us all amounts owing by you to us and fulfilled all of your other obligations under this deed and the loan commitment and where we have terminated the loan commitment and/or any other agreements between you and us evidencing indebtedness on your part to us, we will sign a discharge and send it to you within a reasonable time. You will pay our then current administration or processing fee for preparing and signing the discharge and all legal and other expenses, whether the discharge is prepared by your lawyer or notary, by ours or by us. It is your responsibility to register the discharge on title to the property and to pay the registration fee.

26. ADMINISTRATION FEES

You agree to pay us, when due, our then current administration and processing fees in connection with the preparation of any assumption statement, amending or other agreement, statements for information purposes, replacement of cheques where payment has been refused due to insufficient funds or for any other reason in respect of the administration of the loan. If not paid, such fees will be added to the loan amount and will bear interest at the then applicable interest rate.

The amount of such fees in effect at any time is available by calling us at the telephone number set out in the loan commitment or by visiting the internet website set out in the loan commitment.

27. NEW HOME WARRANTY PLANS, PROGRAMS OR LEGISLATION

If the terms of any new home warranty plan, program and/or legislation apply to the property, you agree to comply with the requirements of such plan, program and/or legislation and to reimburse us for any costs which we incur in complying with such requirements on your behalf if you fail to do so and to reimburse us for any costs which we incur in enforcing your rights under such plan, program and/or legislation if you fail to do so. Such costs are payable by you immediately and, if not paid, will be added to the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us and will bear interest at the then applicable interest rate.

28. CHANGE OF CORPORATE CONTROL

If the borrower is a legal person, the borrower agrees that if (a) the borrower fails to supply to us, in a form satisfactory to us, such information relating to the ownership of its shares as we may from time to time require, or (b) without our prior written consent, (i) the borrower issues or redeems any of its shares or any of its shares are transferred, or (ii) there is a transfer of the legal or beneficial interest of any of the shares of the borrower, or (iii) the borrower amalgamates, merges or consolidates with any other person or corporation, and the result of any such event is a change in the effective control of the majority of the voting shares of the borrower, then the outstanding principal amount and all other amounts owing by you to us will immediately become due and payable at our option, and our remedies for enforcement will be exercisable.

29. DATE OF HYPOTHEC

You agree that, only for the purpose of defining the date of the hypothec created by this deed with respect to any statutory right of prepayment, the date of such hypothec will be deemed to be the date of registration of this deed, regardless of the date of signature of this deed.

30. GENERAL

(a) Who is Bound

You agree to be bound by all of your obligations contained in this deed. This deed is also binding on and enures to the benefit of your successors and anyone else to whom the property is transferred. This deed is also binding on and enures to the benefit of our successors and assigns and on anyone to whom we may assign this deed.

If more than one person signs this deed as borrower, then all persons who so sign are solidarily liable to comply with all obligations under this deed.

(b) Partial Invalidity

If any provision of this deed is found to be illegal or unenforceable, the validity or enforceability of all other provisions will not be affected.

(c) Headings

Headings in this deed do not form part of this deed and are used only for easy reference.

(d) Statute References

Unless expressly stated otherwise, any reference in this deed to a statute is a reference to such statute and the regulations thereunder, if any, as such statute and regulations may be amended or replaced from time to time.

(e) Governing Law

This deed will be governed by the laws of the Province of Quebec.

The parties and all persons who sign this deed as intervenants have expressly required that this deed and all related documents be drawn up in English only. *Les parties et tous les intervenants aux présentes ont expressément exigé que le présent acte et tous les documents s'y rapportant soient rédigés en anglais seulement.*

(f) Entire Agreement

The loan commitment and this deed constitute the entire agreement between the borrower and the lender concerning the matters addressed therein. The hypothec created by this deed is in addition to, and not in substitution for, any other security that we may have in the property of the borrower or the property of any other person.

(g) Security in Addition

This deed does not replace or otherwise affect any other security (whether existing or given in the future) given by you to us. Nothing shall affect the security other than payment in full to us and the payment or satisfaction of all amounts owed by you to us together with, in all cases, the termination of the loan commitment by us. The terms of this present deed are intended to expand upon and contain additional terms to those contained in the loan commitment.

(h) Amounts in excess

Where the outstanding principal amount exceeds the hypothec amount, if required, you agree that we may select which amounts owed by you are secured by the hypothec created by this deed in the manner we see fit, in our discretion.

(i) Paramourcy

In the event that any inconsistency occurs in the terms of this deed and those of the loan commitment, the terms of the loan commitment shall prevail. It is not an inconsistency by the mere fact that provisions occur in one document but not the other.

31. MATRIMONIAL STATUS

(a) your matrimonial status is as follows: **[DESCRIBE MATRIMONIAL STATUS];**

(b) if you are married, no change has been made in your matrimonial status since the date of your marriage and there is no agreement between you and your spouse to change your matrimonial regime or marriage contract, nor any motion for homologation of such an agreement, or for separation as to property, separation as to bed and board, annulment of marriage or divorce;

(c) if you are not married when this deed is signed, but subsequently marry and you or your spouse declare the property to be a family residence, you and your spouse shall subordinate, in favour of the lender, in the written form prescribed by the lender, and signed within fifteen (15) days of the date on which the property becomes a family residence, all of your respective rights in the property as a family residence arising under the law, registration of a declaration of family residence or judicial award of a right of use or ownership.

32. LANGUAGE CLAUSE

We have presented you with the option of entering into this deed in French or in English, and the French version of this deed has been remitted to you as evidenced below. You have expressly required that this deed be drawn up in English. Therefore, the parties hereto, including all persons who sign this deed as intervenants, agree to be bound only by the English version of this deed and agree that any documents related to this deed may be drawn up only in English.

The French version of this deed appears below to permit the presentation of an authentic extract in French at the land register. The French version constitutes the faithful French version of the English deed, except for this section 32 (Language Clause) which is omitted in the French version.

Nous vous avons offert l'option de conclure le présent acte en français ou en anglais et la version française du présent acte vous a été remise, tel qu'il appert ci-dessous. Vous avez expressément demandé que le présent acte soit rédigé exclusivement en anglais. Par conséquent, les parties aux présentes, incluant toutes les personnes qui signent le présent acte comme intervenants, consentent à être liées seulement par la version anglaise du présent acte et à ce que tout document se rattachant au présent acte puisse être rédigé exclusivement en anglais.

La version française du présent acte apparaît ci-dessous pour permettre de présenter un extrait authentique en français au registre foncier. La version française est conforme à la version anglaise du présent acte, à l'exception de cet article 32 (Language Clause) qui est omis de la version française.

33. SCHEDULES

The following are the First and the Second Schedules to this deed referred to above:

FIRST SCHEDULE DESCRIPTION OF PROPERTY

SECOND SCHEDULE

Hypothec Amount: _____

INTERVENTION OF GUARANTOR

AND HERETO INTERVENED _____, domiciled and residing at _____ (herein sometimes referred to as the "**Guarantor**"), who declares having taken cognizance of the loan commitment and the terms of this deed. The Guarantor hereby agrees with the lender, as principal debtor and not as surety, to pay to the lender the outstanding principal amount and any other amounts owing by the borrower to us as and when required by the loan commitment and this deed and to observe and perform all other obligations of the borrower under the loan commitment and this deed, the whole as contemplated in section 24 of this deed. The Guarantor confirms that he or she will be solidarily liable with the borrower and with each other guarantor of the borrower for complying with all obligations of the borrower under the loan commitment and this deed. Any notice to or demand or proceeding upon the Guarantor shall be given or made at the Guarantor's address mentioned above, or at such other address of which the Guarantor shall have subsequently notified the lender in writing. However, if the lender is unable to locate the Guarantor at such address, then any such notice, demand or proceeding may be served upon the Guarantor at the Office of the Clerk of the Superior Court for the District of Montreal, at which Office the Guarantor elects domicile for the purpose of this deed.

INTERVENTION OF SPOUSE

AND HERETO INTERVENED _____, domiciled and residing at _____ (the "**Spouse**"), who: (a) confirms being the spouse of the borrower, as set forth in section 31 of this deed; (b) confirms having taken cognizance of the loan commitment and this deed; (c) consents to the borrower hypothecating the property in favour of the lender, as contemplated in this deed; and (d) acknowledges and agrees that any rights which the Spouse now has or may in the future have in, on or in respect of, the property, whether by the operation of law, as a result of a court order or otherwise, will be subordinate in all respects to the hypothec so granted by the borrower in favour of lender and that lender may exercise its hypothecary rights in respect of the property free of any such rights of the Spouse, as if such rights of the Spouse had never existed.

INTERVENTION OF CO-OWNER

INTERVENES to this Deed, _____, residing at _____, who:

- (a) declares that it is the co-owner of the property in undivided co-ownership with the borrower;
- (b) as further security for the indebtedness secured by the hypothec created pursuant to Article 2 hereof, hypothecates in favour of the lender, for the hypothec amount contemplated in the second paragraph of said Article 2 together with interest thereon from the date hereof at the rate of twenty-five percent (25%) *per annum*, his (her) undivided interest in the property, [the present and future rents produced by the property and the indemnities payable under contracts of insurance covering such rents];
- (c) declares himself (herself) bound, solidarily with the borrower, by all provisions contained herein inasmuch as they affect him (her) or are applicable to him (her) as co-owner;
- (d) unless having personally guaranteed the indebtedness secured by the hypothec created in the second paragraph of Article 2 of this deed, will only be bound hypothecarily on his (her) undivided interest, as real surety.

ACTE D'HYPOTHÈQUE

Le _____ (____°) jour de _____ deux mille _____ (20____),

DEVANT Maître _____, le notaire soussigné de la province de Québec, pratiquant à _____

ÉTAIENT PRÉSENTS : _____, domicilié et résidant à _____, province de Québec (ci-après désigné l'« **emprunteur** »);

ET : BANQUE TANGERINE, banque régie par la *Loi sur les banques* (Canada), ayant un bureau au 3389 av. Steeles Est, Toronto (Ontario) M2H 0A1, agissant et représentée dans les présentes par l'entremise de _____, son _____, et _____, son _____, qui déclarent être dûment autorisés à cette fin (ci-après désignée le « **prêteur** »);

L'avis d'adresse du prêteur a été inscrit au registre foncier sous le numéro 6 777 868.

LESQUELLES PARTIES ONT DÉCLARÉ CE QUI SUIT ET CONVENU, DE CE QUI SUIT, EN PRÉSENCE DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ :

1. DÉFINITIONS

Dans le présent acte :

« **acte** » s'entend, collectivement, du présent acte d'hypothèque, de toutes les annexes qui y sont jointes et de tous les documents accompagnant l'original de l'acte, ainsi que de chaque acte qui modifie, augmente ou met en application l'acte;

« **article** » s'entend d'un article du présent acte;

« **autres réclamations** » est défini à l'article 5.b) x).

« **baux** » s'entend de tous les baux, sous-baux, offres de location et autres conventions de location, de sous-location ou d'occupation en vigueur, actuels et futurs, visant l'immeuble, en partie ou en totalité, et de tous les contrats, licences ou concessions en vigueur, actuels ou futurs, aux termes desquels le droit de jouir d'une partie ou de la totalité de l'immeuble ou de l'occuper, en partie ou en totalité, est conféré à une personne, qu'ils soient écrits ou verbaux, ainsi que de tous les ajouts, révisions, modifications, prolongations, renouvellements, remplacements ou substitutions pouvant y être apportés ou effectués après la date des présentes;

« **bureau de la publicité des droits** » s'entend du bureau de la publicité des droits fonciers de la circonscription où est situé l'immeuble;

« **capital** » s'entend du montant en capital du prêt qui est indiqué dans l'offre de financement;

« **capital impayé** » s'entend du total de tout montant que nous avons avancé en votre faveur, de temps à autre, qui est impayé à un moment donné, lequel montant sera augmenté ou diminué en raison de paiements effectués par vous en notre faveur (et tenant compte de montants repayés et réempruntés par la suite, s'il y a lieu) de même que tout autre montant dont vous nous êtes redevable y compris, de façon non limitative, les intérêts capitalisés et tout montant déboursé par nous en faveur de tiers en raison d'un défaut de votre part relativement à la performance de vos obligations en vertu du présent acte ou de toute autre entente entre nous;

« **date d'échéance** » s'entend de la date, indiquée dans l'offre de financement, à laquelle le capital impayé est échu et payable, qui peut être reportée de temps à autre;

« **défaut** » s'entend i) de la situation de l'emprunteur qui a posé ou a négligé de poser un ou plusieurs des gestes suivants : a) il n'a pas payé un montant de capital ou d'intérêts ou un autre montant qui nous est dû aux termes de l'offre de financement ou du présent acte; b) il a manqué à une promesse ou à un engagement formulé dans tout acte ou document signé par lui et nous ayant été remis; et c) il a énoncé une déclaration ou une garantie dans tout acte ou document signé par lui et nous ayant été remis qui était inexacte, incomplète ou trompeuse à quelque égard important que ce soit au moment où elle a été énoncée; ou ii) vous avez institué des procédures afin d'être relevé ou de modifier vos obligations dans le cadre d'une faillite, insolvabilité, restructuration de dette, réorganisation, réajustement de dette, dissolution, liquidation ou autres procédures semblables, vous faites cession de vos biens au bénéfice de vos créanciers, vous reconnaissez par écrit votre incapacité de voir à vos dettes ou à vos obligations ou une tierce partie entame des procédures contre vous relativement à ce qui précède, et lesdites procédures ne sont pas suspendues ou rejetées; ou iii) il est survenu un événement qui est défini comme étant un événement de défaut en vertu de l'offre de financement;

« **emprunteur** » et « **vous** » s'entendent de chaque personne qui signe le présent acte en tant qu'emprunteur, ainsi que de son ou leurs successeurs et ayants droit; ces termes sont interchangeable dans le présent acte;

« **ensemble immobilier en copropriété** » est défini à l'article 21.e) i);

« **immeuble** » s'entend du bien immobilier décrit dans la première annexe du présent acte (avec toute servitude, privilège, accessoire ou autre droit dont il a le bénéfice), de tous les bâtiments, structures et autres constructions et travaux de nature permanente actuellement situés sur celui-ci ou pouvant y être ajoutés à l'avenir, et de tout élément attaché ou réuni, à l'heure actuelle ou à l'avenir, à un bâtiment ou à une structure situés sur le bien immobilier ou attaché ou réuni au bien immobilier, y compris, notamment, un rajout, une transformation, une substitution, une amélioration, du matériel ou un appareil de quelque nature que ce soit, qui est considéré par la loi comme un bien immobilier pour les besoins d'une hypothèque et qui est situé sur ou sous l'immeuble ou intégré à celui-ci à un moment donné, et, dans le cas d'un logement en copropriété, « immeuble » s'entend, notamment, des parties privatives du bien immobilier dont vous êtes propriétaire et de tout intérêt que vous avez dans les parties communes du bien immobilier;

« **impôts** » est défini à l'article 8;

« **intérêts différés** » est défini à l'article 3.c);

« **jour ouvrable** » s'entend d'un jour qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la province ou le territoire dans lequel est situé l'immeuble;

« **logement en copropriété** » s'entend d'une partie d'un bien immobilier en copropriété divisée;

« **loyers** » s'entend i) du loyer, du revenu, des produits, des bénéfices et des autres montants payables aux termes des baux, tirés des baux ou garantissant des obligations imposées par les baux; et ii) de toutes les indemnités et de toutes les sommes payables au titre d'indemnités d'assurance reçues ou pouvant être reçues ou auxquelles vous avez ou pourrez avoir droit relativement à ce qui précède;

« **montant de l'hypothèque** » s'entend du montant de l'hypothèque, comme défini à la deuxième annexe du présent acte;

« **montant du prêt** » s'entend, collectivement, de toutes vos dettes et obligations actuelles et futures envers nous de temps à autre, lequel montant sera augmenté ou diminué en raison de paiements effectués par vous en notre faveur (et tenant compte de montants repayés et réempruntés par la suite, s'il y a lieu) y compris, de façon non limitative, tout montant que nous vous avons avancé, les intérêts et tout autre montant que vous nous devez de temps à autre;

« **montants en capital supplémentaires** » s'entend, collectivement, de montants en capital que nous vous prêtons aux termes du présent acte en plus du capital;

« **engagement de prêt** » signifie : a) l'engagement de prêt daté le _____ prévoyant un prêt d'un montant initial de _____

ou l'engagement de prêt daté le _____ prévoyant une marge de crédit dont la limite de crédit initiale est de _____,

et b) toute autre entente entre nous établissant les modalités de tout prêt, lesquelles peuvent être modifiées par écrit de temps à autre, autrement que dans le présent acte;

« **prêt** » s'entend, individuellement et globalement, de notre avance d'argent à vous ou en votre nom, telle que régie par l'engagement de prêt;

« **prêteur** » et « **nous** » s'entendent du prêteur nommé dans le présent acte ainsi que nos successeurs et ayants droit;

« **successeur** » s'entend d'un héritier, d'un exécuteur, d'un administrateur, d'un liquidateur, d'un représentant personnel ou d'un successeur;

« **taux d'intérêt** » est défini à l'article 3.a);

« **taux préférentiel Tangerine** » s'entend du taux d'intérêt annuel que la Banque Tangerine annonce de temps à autre en tant que taux d'intérêt préférentiel de référence applicable aux prêts en dollars canadiens, et que la Banque Tangerine peut modifier à son gré;

2. CONCESSION DE L'HYPOTHÈQUE

Nous avons convenu de vous prêter de l'argent selon les modalités énoncées dans l'engagement de prêt, tel qu'il peut être modifié, mis à jour, complété ou remplacé de temps à autre et dans cet acte (un tel prêt étant ci-après appelé le « prêt »). En contrepartie du prêt et de toute avance ou de tout crédit que nous mettons à votre disposition dans le cadre de celui-ci, vous avez convenu d'hypothéquer en notre faveur, au moyen d'une hypothèque de premier rang, la propriété et les loyers. Vous reconnaissez et acceptez que vos obligations présentes et futures en vertu de l'acte doivent être garanties par une hypothèque de premier rang sur la propriété et les loyers.

En garantie continue du remboursement du montant du prêt et pour assurer l'exécution de toutes vos obligations présentes et futures en vertu du présent acte et de l'engagement de prêt, vous hypothéquez par les présentes, en notre faveur, la propriété et les loyers au moyen d'une hypothèque de premier rang au montant fixé comme le montant de l'hypothèque à la deuxième annexe au présent acte avec intérêts afférents, au taux annuel applicable établi à l'article 3a). Pour que cette hypothèque garantisse vos obligations découlant d'engagements de prêt autres que les engagements de prêt décrits à l'alinéa a) de la définition d'« engagement de prêt » à l'article 1, vous devez convenir dans ces autres engagements de prêt qu'ils seront également garantis par l'hypothèque.

Le présent acte atteste une garantie continue qui demeure en vigueur malgré la fluctuation des montants auxquels elle s'applique. Vous êtes réputé vous obliger à nouveau, conformément aux termes de l'article 2797 du *Code civil du Québec*, à l'égard d'obligations futures garanties par les présentes, le cas échéant.

Nous ne sommes aucunement tenus de vous prêter quelque montant que ce soit. Lorsque vous aurez remboursé l'intégralité des montants nous étant dus en vertu des présentes et de l'offre de financement, et que l'offre de financement sera alors terminée, nous n'aurons aucun autre intérêt dans l'immeuble. Pour plus de certitude, l'hypothèque grevant l'immeuble créée par les présentes subsistera même si, de temps à autre, vous aurez repayé l'intégralité des montants nous étant redevables et que ces montants sont réduits à zéro et par la suite réempruntés. L'hypothèque créée aux présentes garantit le solde intégral des montants que nous vous devez de temps en temps et subsistera jusqu'à ce que nous en aurons donné mainlevée par écrit.

Nous sommes en droit de céder nos droits aux termes de l'offre de financement et du présent acte et nos droits relatifs au paiement des montants garantis par l'hypothèque créée par le présent acte. Une cession de notre part n'éteint pas l'hypothèque créée par les présentes et ne vous donne pas droit à la mainlevée de l'hypothèque.

3. TAUX D'INTÉRÊT

a) Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable à votre prêt et la fréquence de vos versements de capital et d'intérêts sont indiqués à l'offre de financement.

De l'intérêt sera payable sur le capital impayé avant et après maturité, à un taux annuel d'intérêt (le « **taux d'intérêt** ») établi comme suit :

- i) Lorsque le taux d'intérêt est prévu à l'offre de financement, au taux d'intérêt prévu à l'offre de financement;
- ii) Lorsqu'il y aura plusieurs prêts consentis en vertu de l'offre de financement, le taux d'intérêt pour chacun de ces prêts sera le taux prévu pour ledit prêt à l'offre de financement;
- iii) Lorsqu'aucun taux d'intérêt ne sera prévu à l'offre de financement, le taux d'intérêt sera égal au taux préférentiel Tangerine majoré de 10 %.

Aux fins des présentes, le « **taux d'intérêt alors en vigueur** » signifiera soit le taux d'intérêt prévu à l'offre de financement relativement à chaque prêt, ou, lorsqu'aucun taux d'intérêt n'est prévu à l'offre de financement, le taux préférentiel Tangerine plus 10 %.

Les intérêts sont calculés semestriellement et non à l'avance. Le taux d'intérêt est un taux variable et changera de temps à autre en fonction de fluctuations dans le taux d'intérêt alors en vigueur.

Le taux d'intérêt redevable relativement à toute offre de financement, le cas échéant, sera automatiquement ajusté trimestriellement s'il y a un changement au taux préférentiel Tangerine.

b) Détermination de votre taux d'intérêt courant et comment connaître le taux préférentiel Tangerine

Lorsque votre taux d'intérêt est calculé en fonction du taux préférentiel Tangerine, alors après chaque modification du taux préférentiel Tangerine, nous pouvons vous aviser par courrier postal ou électronique ou un autre moyen que nous jugeons utile, à votre dernière adresse que nous détenons, du nouveau taux préférentiel Tangerine, de sa date d'entrée en vigueur et du taux d'intérêt s'appliquant à votre ou vos prêts en vertu de l'offre de financement. Si votre taux d'intérêt est calculé en fonction du taux préférentiel Tangerine, le taux d'intérêt varie comme il est indiqué à l'article 3.a) même si nous ne vous envoyons pas un tel avis ou si vous ne le recevez pas. Vous pouvez connaître le taux préférentiel Tangerine en vigueur à une date donnée en nous téléphonant au numéro indiqué dans l'offre de financement ou en visitant le site Web qui y est indiqué.

c) Intérêts différés

Les intérêts accumulés sur le montant du capital impayé entre la date d'un versement régulier et la date du prochain versement régulier sont appelés les « intérêts différés ». Des intérêts doivent être payés sur les intérêts différés au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de la date du versement régulier. À la date du versement régulier suivant, tous les intérêts accumulés sur les intérêts différés depuis la date du dernier versement régulier sont ajoutés aux intérêts différés et en font dorénavant partie et portent alors intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de la date du versement régulier. Vous pouvez connaître le montant des intérêts différés accumulés à une date donnée en communiquant avec nous. Des intérêts différés peuvent s'accumuler sur un prêt hypothécaire à taux variable même si le montant des versements réguliers est augmenté par suite d'une hausse du taux préférentiel Tangerine.

d) Intérêts redevables

De l'intérêt sera chargé sur le montant du capital impayé au taux d'intérêt alors en vigueur avant et après demande, défaut, jugement jusqu'à ce que le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez ont été intégralement repayés et que toutes vos obligations envers nous auront été satisfaites, et étant entendu que rien aux présentes ne vous obligera à payer, lorsque vous serez en défaut, de l'intérêt à un taux supérieur à celui que vous auriez été obligé de payer si vous n'étiez pas en défaut.

Les charges constituant l'intérêt redevable par vous ne pourra, en aucun cas, être supérieures aux montants ou aux taux permis en vertu de quelque loi ou règlement applicable, et si quelque partie ou disposition du présent acte ou de l'offre de financement contrevient à quelque loi ou règlement, alors, dans un tel cas, telle partie ou disposition sera réputée modifiée de façon à ce qu'elle se conforme à ladite loi ou audit règlement en question.

Pour plus de certitude, dans la mesure où quelque disposition du présent acte ou de l'offre de financement vous obligerait à payer un montant d'intérêt ou autre montant calculé à un taux prohibé par la loi ou résulterait en notre réception d'intérêt à un taux criminel (selon le sens de ces termes en vertu du Code criminel du Canada) alors dans un tel cas, et nonobstant telle disposition, le montant ou taux en question sera réputé avoir été ajusté rétroactivement au taux ou montant le plus élevé, selon le cas, qui ne serait pas prohibé en vertu de la loi ou qui ne résulterait pas en notre réception d'intérêt à un taux criminel.

4. INTÉRÊTS COMPOSÉS, INTÉRÊTS CAPITALISÉS ET AUTRES MONTANTS

Si vous n'effectuez pas un versement régulier ou un autre paiement à la date requise aux termes du présent acte ou de l'offre de financement, nous ajoutons le montant en souffrance (y compris les intérêts, lesquels constituent des intérêts capitalisés) au capital impayé et prélevons des intérêts, que nous appelons intérêts composés, ce montant en capital ainsi augmenté, au taux d'intérêt alors en vigueur avant et après la date d'échéance, un défaut ou une décision judiciaire, selon le cas. Vous devez payer les intérêts composés dès que nous vous en faisons la demande, tant avant qu'après la date d'échéance, un défaut ou une décision judiciaire, selon le cas.

5. CERTAINES DÉCLARATIONS ET CERTAINS ENGAGEMENTS DE VOTRE PART

a) Vous déclarez en notre faveur et vous vous engagez envers nous comme suit :

- i) vous êtes le propriétaire légitime de l'immeuble et aucune hypothèque ou autre charge ne grève l'immeuble ou les loyers [, **sauf l'hypothèque inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____ sous le numéro _____, laquelle sera totalement radiée immédiatement après l'inscription des présentes**];
- ii) vous avez le droit d'hypothéquer l'immeuble et les loyers en notre faveur comme le prévoit le présent acte;
- iii) vos droits de propriété sur l'immeuble et votre intérêt dans celui-ci ne sont aucunement restreints, sauf par les restrictions inscrites au bureau de la publicité des droits que vous respectez, le cas échéant, et les règlements de construction et de zonage, auxquels vous vous êtes conformé;
- iv) tous les renseignements que vous nous avez donnés concernant votre situation de famille et le fait que l'immeuble est ou non une résidentielle familiale au sens du *Code civil du Québec* sont véridiques, complets et exacts au moment de la signature du présent acte;
- v) toutes les déclarations que vous faites dans l'offre de financement et le présent acte sont véridiques, complètes et exactes au moment de la signature du présent acte;
- vi) à votre connaissance, après enquête raisonnable :
 - A) aucune situation n'existe relativement à l'immeuble qui contrevient à une loi, à un règlement, à une ordonnance ou à une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public;
 - B) aucune partie de l'immeuble n'est employée ou ne sera employée à l'avenir pour la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, l'entreposage ou l'élimination de substances dangereuses, ou d'autres opérations visant de telles substances, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires;
 - C) l'immeuble ne recèle aucun réservoir de stockage souterrain ou en surface, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires en ce qui concerne les réservoirs de stockage souterrains ou en surface, la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public;
 - D) aucune partie de l'immeuble ne contient ou ne contiendra à l'avenir des substances dangereuses, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires;
 - E) vous n'avez été l'objet et n'avez été menacé d'aucun avis, réclamation, ordonnance, enquête ou autre procédure, fondé sur une loi, un règlement, une ordonnance ou une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public, à l'égard d'une situation existant relativement à l'immeuble;
 - F) aucune partie de l'immeuble n'est actuellement non conforme, ou n'est employée d'une manière non conforme, à une loi, à un règlement, à une ordonnance ou à une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public.

b) Vous convenez avec nous de ce qui suit :

- i) vous nous paierez tous les montants que nous vous avons avancés, tout intérêt redevable sur cesdits montants (y compris l'intérêt capitalisé, l'intérêt composé et l'intérêt différé) de même que tout montant que nous avons déboursé à de tierces parties en raison d'un défaut de votre part dans le paiement ou performance de vos obligations prévues au présent acte ou à l'offre du financement, le tout sur demande;
- ii) vous vous conformerez à l'ensemble de vos obligations en vertu du présent acte et en vertu de l'offre de financement;
- iii) vous paierez soit à nous, lorsque nous l'exigerons, ou directement à l'autorité taxatrice, toutes taxes et impositions levées contre l'immeuble, le tout tel que plus amplement prévu à l'article 8 des présentes;

- iv) pour et aussi longtemps que l'hypothèque créée par les présentes demeure en vigueur, ou ne changerait pas et ne permettrait pas de changement dans l'usage ou le zonage de l'immeuble sans avoir obtenu notre approbation préalable par écrit;
- v) vous ne permettrez pas que l'immeuble demeure inoccupé pour toute période importante sans avoir obtenu notre consentement préalable par écrit et vous ne prendrez quelque action (et n'omettez de prendre quelque action qui pourrait **prévenir**) mettre en péril la couverture d'assurance pour l'immeuble, sans avoir obtenu notre consentement au préalable par écrit;
- vi) en ce qui a trait aux lois environnementales :
 - A) nous pouvons (sans toutefois y être tenus) exiger que vous fassiez faire à vos frais et à notre satisfaction une évaluation environnementale (pouvant comprendre des techniques d'enquête intrusives, si nous le jugeons nécessaire et souhaitable) de l'immeuble, en totalité ou en partie, étant entendu, toutefois, que l'évaluation environnementale ne vous dispense pas de l'exécution des obligations que vous impose l'article 5.a) vi);
 - B) si, en raison d'un changement à la situation environnementale relative à l'immeuble, l'une des déclarations précédentes devient fausse, vous devez nous aviser sans retard et par écrit du changement, et nous fournir une copie de toute correspondance entre vous et un organisme de réglementation concernant la situation;
 - C) vous convenez de ne pas créer ou tolérer qu'existe, et de ne pas permettre à une autre personne de créer ou de tolérer qu'existe, une situation relativement à l'immeuble qui constitue ou pourrait constituer une violation d'une loi, d'un règlement, d'une ordonnance ou d'une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public en vigueur à l'heure actuelle ou à l'avenir;
- vii) vous vous engagez, à vos frais, à signer tous les autres documents et à prendre toutes les autres mesures que nous pouvons demander pour faire en sorte que la totalité de l'immeuble soit grevée d'une hypothèque en notre faveur et que le montant du prêt soit convenablement garanti;
- viii) si vous êtes en défaut, nous sommes en droit de prendre possession de l'immeuble, c'est-à-dire, le saisir, et d'exercer nos droits en tant que créancier hypothécaire à l'égard de l'immeuble, et d'exercer tout autre recours dont nous disposerions soit en vertu de l'article 22 des présentes, de l'offre de financement ou de la loi sans, dans un cas comme dans un autre, qu'aucune charge ou entrave n'y fasse obstacle;
- ix) vous devez prendre les mesures nécessaires pour protéger vos droits de propriété sur l'immeuble, y compris, notamment, en vertu d'une loi ou d'un règlement applicable d'une autorité ou d'un organisme de réglementation municipal, provincial ou fédéral, et vous convenez de ne pas entraver de quelque manière que ce soit l'exercice de nos droits sur l'immeuble;
- x) il vous est interdit de grever l'immeuble d'une autre charge sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit; de plus, vous avez l'obligation de voir à ce que l'immeuble demeure libre et quitte de quelque charge, priorité, hypothèque ou créance prioritaire que ce soit (autre qu'une hypothèque en notre faveur), y compris, notamment, une priorité ou une charge d'origine législative, des arriérés d'impôt, une hypothèque légale (y compris une hypothèque légale d'un syndicat de copropriétaires), une saisie et une exécution (lesquelles charges, priorités, hypothèques, créances prioritaires, saisies et exécutions sont collectivement désignées les « autres réclamations »);
- xi) advenant le cas où l'hypothèque créée par le présent acte n'est pas une hypothèque de premier rang, vous convenez de ne pas augmenter ou de réemprunter tout montant repayé pouvant être garanti par toute hypothèque ayant priorité sur celle créée aux présentes sans avoir obtenu notre approbation préalable, et vous nous autorisez à aviser le détenteur de toute hypothèque ayant priorité sur celle-ci de l'existence et des détails de cette hypothèque et de l'offre de financement;
- xii) vous convenez que nous sommes en droit de payer les autres réclamations, s'il en est, en totalité ou en partie, auquel cas vous devez nous rembourser les montants payés sur demande, lesquels, jusqu'à ce qu'ils soient acquittés, sont inclus dans le montant du prêt, sont garantis par l'hypothèque créée par le présent acte et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur. Nous pouvons alors bénéficier des droits et des garanties de la ou des

personnes payées et pouvons devenir les cessionnaires des autres réclamations ainsi payées et de tout droit de paiement, et sommes autorisés à refuser d'accorder la mainlevée de telles autres réclamations, et à ne pas l'inscrire, jusqu'à ce que le paiement des autres réclamations nous ait été intégralement remboursé.

- c) Si vous êtes l'emphytéote de l'immeuble, vous déclarez en notre faveur ce qui suit :
- i) vous détenez l'immeuble aux termes d'un acte constitutif d'emphytéose valable, dont vous nous avez donné une copie intégrale, et vous détenez des droits valables en tant qu'emphytéote sur l'immeuble;
 - ii) tous les loyers et les autres sommes payables aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose ont été payés et vous vous êtes acquitté de toutes vos autres obligations aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose, dans les deux cas jusqu'à la date à laquelle vous avez signé le présent acte;
 - iii) vous avez obtenu le consentement du propriétaire ou vous possédez le droit, sans avoir à obtenir le consentement du propriétaire, qui vous permet de grever en notre faveur votre intérêt dans l'acte constitutif d'emphytéose;
 - iv) vous n'avez posé ou permis que soit posé aucun geste pouvant grever l'acte constitutif d'emphytéose ou une partie quelconque de celui-ci;
 - v) votre intérêt dans l'immeuble n'est aucunement restreint, sauf par les restrictions énoncées dans l'acte constitutif d'emphytéose, le cas échéant, et les restrictions inscrites au bureau de la publicité des droits et les règlements de construction et de zonage, auxquels vous et le propriétaire vous êtes conformés.
- d) Si vous êtes l'emphytéote de l'immeuble, vous convenez de plus avec nous de ce qui suit :
- i) vous devez payer les loyers et les autres sommes requises aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose dès leur échéance;
 - ii) vous devez vous acquitter de toutes vos autres obligations aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose;
 - iii) il vous est interdit de céder l'acte constitutif d'emphytéose ou les droits qu'il vous confère, et d'y renoncer, de donner en location l'immeuble, en totalité ou en partie, et de résilier l'acte constitutif d'emphytéose;
 - iv) il vous est interdit d'apporter une modification à l'acte constitutif d'emphytéose sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit;
 - v) lorsque l'acte constitutif d'emphytéose contient une option en vue du renouvellement de sa durée ou un droit de premier refus à l'égard de la location de l'immeuble, par emphytéose ou autrement, ou de son achat, vous ne devez pas permettre la déchéance de cette option ou de ce droit alors que le capital impayé n'a pas été intégralement remboursé, sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit;
 - vi) vous devez nous donner sans retard une copie d'un avis ou d'une demande que vous pouvez recevoir à l'égard de l'acte constitutif d'emphytéose;
 - vii) vous vous engagez, à vos frais, à signer les autres documents ou à prendre les autres mesures que nous jugeons nécessaires pour faire en sorte que la totalité de votre intérêt dans l'immeuble et dans l'acte constitutif d'emphytéose soit grevée d'une hypothèque en notre faveur et que le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez soit convenablement garanti;
 - viii) vous devez nous indemniser de tous les coûts, actions, réclamations et demandes pouvant découler d'un défaut de votre part aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose;
 - ix) vous nous nommez irrévocablement votre mandataire afin que nous puissions, pour votre compte et en votre nom, exécuter les clauses de l'acte constitutif d'emphytéose en votre faveur, exercer un droit ou une option dont vous disposez aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose (y compris un droit de renouvellement ou de résiliation) ou céder au besoin l'acte constitutif d'emphytéose et transférer votre intérêt dans l'immeuble, relativement à une vente que nous pouvons réaliser pour faire valoir nos droits en tant que créancier hypothécaire;

- x) vous reconnaissez qu'un manquement à une modalité de l'acte constitutif d'emphytéose constitue un défaut et convenez que nous avons le droit (mais non l'obligation), en tout temps, d'acquitter un montant impayé aux termes de l'acte constitutif d'emphytéose ou de prendre une autre mesure nécessaire pour que l'acte constitutif d'emphytéose soit en règle, et d'ajouter tous les montants que nous acquittons et toutes les dépenses que nous engageons ainsi au montant du prêt garanti aux termes du présent acte.

- e) Si l'offre de financement est assurée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement ou toute autre société d'assurance hypothécaire, les prêts assurés sont consentis conformément aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

6. REMBOURSEMENT DU PRÊT

a) Devise et endroit du remboursement

Vous convenez d'acquitter vos obligations envers nous en monnaie du Canada sur demande ou selon ce qui est prévu à l'offre de financement, à notre adresse indiquée dans le présent acte. Si un versement est effectué un jour qui n'est pas un jour ouvrable, il est réputé effectué le jour ouvrable suivant. Sauf indication contraire de notre part, tous les paiements que vous devez effectuer sont échus et doivent être effectués comme il est stipulé dans l'offre de financement ou sur demande.

b) Versements

- i) Vous convenez de nous rembourser le prêt, sur notre demande ou selon ce qui est prévu à l'offre de financement;
- ii) Vous convenez de payer l'intérêt sur le capital impayé selon ce qui est prévu au présent acte ou à l'offre de financement;
- iii) Advenant que votre paiement soit en souffrance, vous convenez de nous payer comme prévu à l'article 4;
- iv) Dans la mesure où nous avons déboursé des montants en raison de votre manquement ou défaut, vous convenez de nous payer comme prévu à l'article 4.

c) Compte bancaire affecté aux versements

Vous convenez de conserver un compte de type que nous estimons satisfaisant auprès de la Banque Tangerine, d'une succursale d'une banque ou d'une société de fiducie canadienne ou d'une autre banque, société de fiducie, caisse populaire, institution financière ou coopérative de crédit que nous approuvons par écrit, et de nous donner une autorisation, sous une forme que nous jugeons acceptable, nous permettant de porter automatiquement au débit de ce compte chaque versement de capital, d'intérêts, d'impôts et de primes d'assurance-vie (le cas échéant) à leur échéance. Vous convenez de veiller à ce que le compte soit toujours suffisamment provisionné pour régler chaque versement. Un manquement à votre obligation de provisionner suffisamment le compte, l'annulation de l'autorisation et la fermeture du compte sont considérés comme des défauts. Vous convenez de nous payer nos frais d'administration et de traitement courants dans le cas où nous serions tenus de prendre des mesures quelconques par suite d'un défaut de votre part aux termes du présent article 6.c).

d) Affectation de vos versements réguliers

Chacun de vos versements réguliers est affecté : i) premièrement, au paiement ou à la réduction des intérêts (autres que les intérêts différés) sur le capital impayé accumulés jusqu'à la date du versement, exclusivement; ii) deuxièmement, au paiement ou à la réduction des intérêts différés (s'il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux variable) impayés et accumulés jusqu'à la date du versement, exclusivement; iii) troisièmement, à la réduction des intérêts capitalisés; et v) quatrièmement, en réduction du capital. Il est entendu, toutefois, que si vous êtes en défaut, nous puissions affecter votre versement ou une autre somme que nous recevons à une partie quelconque du montant du capital impayé ou tout autre montant que vous nous devez, à notre gré.

e) Dispositions de paiement en cas de défaut

Si vous êtes en défaut, vous devez nous verser sans retard tous les montants en souffrance. Nous pouvons, à notre gré, exiger que vous fassiez mensuellement tous les versements de capital et d'intérêts, d'impôts et de primes d'assurance-vie (le cas échéant). Dans un tel cas, nous pouvons vous demander de payer des intérêts jusqu'au premier jour du mois suivant dans les quinze (15) jours de la réception de notre avis, et les ajouter au montant du prêt s'ils ne sont pas payés. De plus, nous pouvons exercer les droits que nous confère l'article 13, la loi ou tout autre document ou instrument.

7. ASSURANCE

Si l'immeuble n'est pas un seul logement en copropriété résidentielle, vous devez souscrire et maintenir en vigueur une assurance en notre faveur jusqu'à ce que l'hypothèque créée par le présent acte ait fait l'objet d'une mainlevée, couvrant non seulement l'immeuble, mais aussi, sans restriction, tous les bâtiments, structures, biens meubles fixés à demeure et améliorations situés dans l'immeuble ou en faisant partie à l'heure actuelle ou à l'avenir, et dont le montant correspond au moins à leur coût de remplacement total en dollars canadiens. L'assurance souscrite doit viser les risques de pertes ou de dommages résultant d'un incendie et les risques annexes, ainsi que les risques et événements supplémentaires que nous pouvons exiger à un moment donné. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un brûleur à mazout ou à gaz, un ventilateur au charbon, un système de gicleurs ou un appareil comparable est utilisé dans l'immeuble, vous devez également souscrire et maintenir en vigueur une assurance en notre faveur jusqu'à ce que l'hypothèque créée par le présent acte ait fait l'objet d'une mainlevée, couvrant les pertes et les dommages résultant d'une explosion d'un tel appareil ou causés par un tel appareil et les pertes et les dommages causés par le système de gicleurs.

Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société que nous approuvons et contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous ou le Bureau d'assurance du Canada approuvons et qui confirme que nous avons droit avant toute autre personne aux indemnités payables, et que nous sommes en droit de les grever avant toute autre personne d'une priorité et d'une hypothèque. Vous convenez de nous fournir sur demande une copie certifiée de chaque police d'assurance visant l'immeuble et, au plus tard quinze jours avant l'expiration d'une police, une preuve de son renouvellement.

Nous nous réservons le droit de souscrire une police d'assurance et de la payer si vous ne le faites pas. Vous devez nous rembourser sans retard les primes et les autres sommes que nous payons pour une telle assurance, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et elles portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

En cas de perte ou de dommage, vous devez sans retard, à vos frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour nous permettre d'obtenir les indemnités payables au titre de l'assurance. La production d'une copie du présent acte doit suffire pour autoriser la société d'assurance à nous verser les indemnités payables ou à accepter des directives de notre part concernant le sinistre, et nous demandons par les présentes à la société d'assurance de nous verser les indemnités payables. Nous pouvons à notre gré utiliser les indemnités payables, en totalité ou en partie, comme suit : i) nous pouvons les employer pour réparer ou reconstruire l'immeuble, ii) nous pouvons vous les verser; ou iii) nous pouvons les affecter à la réduction d'une partie du capital impayé ou tout autre montant que vous nous devez, que lesdits montants soient ou non échus, y compris, sans restriction, en compensation d'intérêts que nous avons perdus.

8. IMPÔTS FONCIERS

Dans le présent acte, il est entendu par « impôts » tous les impôts, surtaxes, droits et cotisations, généraux ou particuliers, municipaux, régionaux, scolaires ou ecclésiastiques, imposés ou perçus à l'heure actuelle ou à l'avenir sur l'immeuble ou une partie de celui-ci, y compris tous les intérêts et les pénalités connexes.

Nous sommes en droit de retenir de tout montant d'une avance consentie au titre du prêt un montant que nous jugeons nécessaire pour acquitter des impôts échus ou prévus.

Vous êtes responsable du paiement de tous les impôts sur l'immeuble à leur échéance. Vous convenez de nous fournir sur demande, une fois par année civile pendant que notre hypothèque demeure publiée contre l'immeuble, tous les comptes d'impôts réglés ou une attestation du paiement des impôts, sans quoi nous pouvons mener auprès des autorités fiscales les enquêtes que nous jugeons nécessaires pour nous renseigner sur la situation fiscale de l'immeuble et exiger que vous nous remboursiez sans retard toutes les dépenses que nous engageons ainsi.

Nous pouvons par contre choisir de procéder comme suit, à notre gré : nous pouvons, en vous en avisant par écrit, estimer le montant des impôts payables à l'égard de l'immeuble pour une année et vous demander de nous payer ce montant par versements égaux que nous affectons au paiement des impôts. Vous convenez d'effectuer ces versements aux dates d'échéance prévues à notre avis. Nous convenons d'affecter les versements à vos impôts tant que vous n'êtes pas en défaut, mais ne sommes pas tenus de le faire plus d'une fois par année. Si vous avez effectué un versement destiné aux impôts et qu'avant que nous ayons pu le verser aux autorités fiscales, vous n'acquitez pas à son échéance un versement de capital ou d'intérêts ou un autre montant échu aux termes de l'offre du financement ou du présent acte, alors nous pouvons, à notre gré, affecter ce versement au paiement du capital, des intérêts ou de l'autre montant échu et impayé. Si les impôts perçus pour une année, augmentés des intérêts et des pénalités connexes, le cas échéant, dépassent le montant estimé, vous convenez de nous payer sans retard à la réception d'un avis écrit de notre part le montant requis pour acquitter la différence. Si vous souhaitez profiter d'un escompte éventuel ou éviter une pénalité relativement au paiement des impôts, vous pouvez nous verser les montants supplémentaires requis à cette fin. Vous convenez, si le paiement des impôts est à notre charge, de nous faire parvenir vos comptes d'impôts et les avis visant la perception des impôts dès que vous les recevez. Si nous consentons à vous avancer des montants après la date du présent acte, nous pouvons déduire de ceux-ci la somme requise pour acquitter les impôts impayés, le cas échéant.

Si vous ne payez pas vos impôts à leur échéance, nous pouvons, sans y être tenus, les payer pour vous, auquel cas les paiements que nous effectuons : i) sont garantis par l'hypothèque que crée le présent acte, ii) doivent nous être remboursés par vous sans retard et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur jusqu'à leur remboursement, et iii) peuvent, à notre gré, être ajoutés au montant du prêt et porter intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

9. RÉPARATIONS

Vous convenez de veiller à ce que l'immeuble demeure en bon état et d'y faire toutes les réparations nécessaires. Vous convenez de ne poser aucun geste et de ne permettre à d'autres de poser aucun geste qui pourrait diminuer la valeur de l'immeuble. Vous vous engagez à vous conformer à tous les règlements, lois et ordonnances en vigueur à l'heure actuelle et à l'avenir visant l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation de l'immeuble.

Si nous jugeons que vous ne veillez pas à ce que l'immeuble demeure en bon état et n'y faites pas toutes les réparations nécessaires, ou posez un geste ou permettez à d'autres de poser un geste qui en diminue la valeur ou ne vous conformez pas aux obligations que vous impose le présent article 9, alors nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons nécessaires ou, selon les circonstances, prendre toutes autres actions que nous jugerons appropriées afin de remédier à la situation. Vous devez alors nous payer sans retard le coût des inspections et des réparations, sans quoi il est ajouté au montant du prêt et porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Vous nous autorisez, ou autorisez notre représentant, à entrer dans l'immeuble à des heures raisonnables en vue d'effectuer des inspections et des réparations, mais convenez que nous ne devenons pas pour autant le possesseur de l'immeuble.

10. DÉMOLITION ET TRANSFORMATION

Vous convenez de ne pas démolir, ni en totalité, ni en partie, un bâtiment ou une structure sur l'immeuble ou en faisant partie sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit et de ne pas procéder à une transformation importante de l'immeuble ni apporter des améliorations ou effectuer des rajouts importants à l'immeuble sans nous avoir d'abord demandé d'approuver par écrit vos plans proposés et devis. Nous nous réservons le droit dans tous les cas de refuser notre consentement.

Les travaux susmentionnés doivent être terminés dans les meilleurs délais possibles et en conformité avec toutes les normes de construction et toutes les exigences des autorités publiques applicables. Vous convenez, à notre demande et à vos frais, de nous fournir une preuve de paiement et de conformité à ces normes et exigences. Si nous l'exigeons, vous nous fournirez copie de toute correspondance avec les instances gouvernementales ou réglementaires applicables relativement à l'immeuble et à tous travaux ou infractions. Vous devez conserver les retenues de garantie devant ou pouvant être conservées conformément à la loi et à ces normes et exigences, selon le cas. Nous pouvons obtenir une ordonnance en vue de faire annuler une hypothèque légale quelconque et, si nous le jugeons nécessaire, fournir des garanties financières ou autres à cette fin. Vous convenez de nous rembourser sans retard tous les frais engagés à cette fin, y compris, notamment, les frais liés à la fourniture de garanties financières ou autres, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et ils portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

11. AUCUNE OBLIGATION DE VOUS CONSENTIR DE PRÊTS

Si nous décidons, pour quelque raison que ce soit, de ne pas vous consentir de prêts, même si vous avez la disponibilité en vertu de l'offre de financement, nous ne sommes aucunement tenus de le faire. Notre droit de refus est valable même si le présent acte a été signé et inscrit et même si nous avons déjà consenti des avances sur le capital ou s'il y a de la disponibilité en vertu de l'offre de financement. Vous convenez toutefois qu'en signant le présent acte, vous avez hypothéqué tous vos droits sur l'immeuble en notre faveur et devez nous payer sur demande tous nos frais, y compris, notamment, nos frais juridiques et débours, primes d'assurance titres, frais de notaire, frais d'enquête sur titres, frais de vérification de la conformité de l'immeuble aux exigences de zonage et frais de préparation et d'inscription du présent acte.

12. BAUX ET LOYERS

Si l'immeuble est destiné à servir de résidence unifamiliale occupée par son propriétaire, vous déclarez et convenez qu'aucune partie de l'immeuble n'est louée ou occupée par un locataire, et vous convenez, de plus, de ne pas louer ou donner à bail une partie ou la totalité de l'immeuble et de ne pas renouveler un bail visant l'immeuble (autre qu'un bail dont le renouvellement est prévu aux termes du bail) sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit, que nous nous réservons le droit de vous refuser.

Si vous décidez à l'avenir de louer l'immeuble en totalité ou en partie à une ou à plusieurs autres personnes, vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit, que nous nous réservons le droit de vous refuser.

Si vous ne vous acquittez pas de vos obligations aux termes du présent article 12, nous pouvons à notre gré exiger le remboursement immédiat du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez. Nous pouvons alors verser à un locataire la somme nécessaire pour qu'il collabore à la présentation et à la vente de l'immeuble et cède la possession de l'immeuble. Vous convenez que cette somme est ajoutée au montant du prêt et porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur. Vous nous nommez irrévocablement votre mandataire chargé d'exécuter les dispositions d'un bail ou d'une convention que vous avez conclu et d'annuler ou de résilier un tel bail ou une telle convention.

Aucune disposition du présent article 12 ne nous donne la possession de l'immeuble et nous ne sommes pas tenus de percevoir le loyer ou le revenu tiré de l'immeuble ni de nous conformer aux dispositions d'un bail ou d'une convention quelconque.

13. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU MONTANT DU PRÊT ET DE TOUTES AUTRES SOMMES QUE VOUS NOUS DEVEZ

Sans préjudice à notre droit de demander le paiement intégral du prêt en tout temps et de temps en temps, le capital impayé de même que tout autre montant que vous nous devez deviendra immédiatement exigible, à notre gré, si :

- a) vous ne versez pas un paiement exigé aux termes du présent acte ou de l'offre de financement;
- b) vous ne vous acquittez pas d'une des autres obligations que vous impose le présent acte ou l'offre de financement;
- c) nous constatons qu'une déclaration ou une garantie que vous avez énoncée dans votre demande de prêt, dans l'offre de financement ou dans le présent acte (y compris, notamment, à l'article 5) est inexacte;
- d) une hypothèque ou une autre charge est inscrite contre l'immeuble ou nous sommes avisés de l'existence d'une hypothèque légale ou d'une créance prioritaire résultant du non-paiement d'impôts fonciers ou d'une autre charge grevant l'immeuble;
- e) vous ne respectez pas une obligation ou une condition prévue ou garantie par une hypothèque, une charge ou une créance prioritaire à laquelle l'immeuble, le prêt ou l'hypothèque garantissant le prêt est assujéti ou subordonné;
- f) des bâtiments que vous construisez ou des rajouts, transformations ou améliorations que vous effectuez relativement à l'immeuble demeurent inachevés et en chantier pendant dix jours consécutifs;
- g) l'immeuble est abandonné.

Nous pouvons (sans toutefois y être tenu) renoncer à donner suite à un défaut quelconque de votre part, mais ne renonçons pas pour autant à donner suite à un autre défaut existant ou à un défaut futur quelconque. Toute telle renonciation pourra être assortie de quelques conditions que nous jugerions appropriées.

14. PRÊT À LA CONSTRUCTION

Si toute ou partie du prêt sert à financer des améliorations à l'immeuble (c'est-à-dire une transformation, un rajout ou une réparation à un bien construit, édifié ou installé sur l'immeuble, y compris, notamment, la démolition ou l'enlèvement de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment, d'une structure ou de travaux sur l'immeuble), nous devons d'abord approuver par écrit ces améliorations avant de consentir le prêt ou quelque avance que ce soit aux termes du prêt. Vous convenez de n'apporter les améliorations que conformément aux plans et aux devis que nous aurons approuvés par écrit et de les achever dans les meilleurs délais possibles, et que notre approbation de quelques plans et devis n'indique pas qu'ils sont acceptables ou suffisants pour quelques fins que ce soit.

Sous réserve de l'article 11, nous pouvons vous consentir des prêts ou avances aux termes du prêt à certains stades des améliorations ou à leur achèvement ou encore, dans le cas d'un bâtiment, au moment de son occupation ou de sa vente. C'est à nous qu'incombe la décision de consentir ou non des prêts ou avances et de choisir la date de leur versement.

Quel que soit le but du prêt, nous pouvons retenir des fonds sur prêts ou une ou plusieurs avances jusqu'à ce que nous soyons assurés que toutes les réclamations pouvant être l'objet d'une hypothèque légale sur l'immeuble ont été réglées. Vous nous autorisez à communiquer des renseignements sur le prêt à quiconque prétend détenir une hypothèque légale sur l'immeuble.

15. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE

Nous pouvons à notre gré accorder la mainlevée de l'hypothèque sur la totalité ou une partie de l'immeuble, en échange d'une contrepartie de valeur ou non, auquel cas nous ne devons vous rendre compte que du paiement réellement reçu. Si nous accordons la mainlevée de l'hypothèque sur une partie seulement de l'immeuble, le reste de l'immeuble continue de servir à garantir vos obligations aux termes du présent acte, ainsi que celles d'un garant éventuel, qui demeurent inchangées. Vous convenez de payer nos frais d'administration ou de traitement courants pour la préparation et la signature de la mainlevée et tous les frais juridiques et autres que la mainlevée soit préparée par votre avocat ou notaire, par le nôtre ou par nous. Il vous incombe de faire inscrire la mainlevée sur le registre foncier et de régler les frais d'inscription. Si l'immeuble est divisé en parties, chaque partie sert à garantir le montant de vos obligations.

16. SÛRETÉS

L'hypothèque créée par le présent acte garantira, entre autres, l'obligation de rembourser tous les montants que nous vous avancerons relativement à l'offre de financement. Vous convenez, à notre demande, de nous confirmer par écrit que tout tels prêts seront garantis par l'hypothèque créée aux présentes. Lesdits prêts, les intérêts sur ceux-ci et tout autre montant relativement auxdits prêts ou obligations relativement aux montants ainsi avancés seront garantis et devront être payés conformément aux dispositions du présent acte. Ces dispositions s'appliquent même si le capital impayé aux termes du présent acte est réduit, puis augmenté, ou est remboursé, puis prêté de nouveau. Il ne nous sera pas nécessaire de publier toute autre entente au registre foncier afin de conserver la priorité de l'hypothèque créée par les présentes vis-à-vis quelque autre instrument publié après le présent acte, que de tels instruments soient publiés ou non à l'encontre de la propriété après cette date. Nous pouvons, cependant, publier tout document supplémentaire au registre foncier dans la mesure où cela nous semble approprié, et, à notre demande, vous nous assisterez relativement à toute publication que nous désirons effectuer. Le fait que nous puissions conclure quelque entente que ce soit avec l'emprunteur et avec toute autre personne responsable du paiement du prêt n'affectera en aucun sens la responsabilité de quelque autre personne n'étant pas partie à une telle entente.

17. RENOUVELLEMENT OU MODIFICATION DU PRÊT

Nous pouvons à notre gré renouveler, prolonger ou modifier le prêt de temps à autre, conformément aux termes d'une convention (sous une forme que nous jugeons acceptable) conclue avec vous, avec ou sans hausse du taux d'intérêt ou du capital. Il n'est pas nécessaire que nous inscrivions une telle convention, laquelle peut prévoir l'avance de montants en capital supplémentaires, sur le registre foncier pour maintenir la priorité du présent acte, dans sa version renouvelée ou modifiée, sur un autre acte inscrit après le présent acte, qu'il existe ou non un tel autre acte inscrit sur le registre foncier après le présent acte au moment de la conclusion de la convention. Nous sommes toutefois en droit d'effectuer toutes les inscriptions de droits sur le registre foncier que nous jugeons nécessaires et vous convenez, à notre demande, de nous aider à effectuer de telles inscriptions. Le fait que nous concluons une telle convention avec un emprunteur quelconque et avec une autre personne responsable du remboursement du montant du prêt ne décharge aucunement une personne n'ayant pas conclu une telle convention de ses responsabilités et n'a aucune incidence sur ses responsabilités.

18. PRÊT EXIGIBLE À LA VENTE

Si vous cédez le titre de propriété de l'immeuble ou convenez de le faire, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est alors, à notre gré, entièrement et immédiatement exigible.

19. CERTAINES MESURES QUE NOUS POUVONS PRENDRE

Nous pouvons, si nous le jugeons nécessaire, payer les autres réclamations qui ont priorité ou égalité de rang sur l'hypothèque créée aux termes du présent acte, le cas échéant. De plus, nous pouvons acquitter toutes les dépenses engagées pour recouvrer un versement échu aux termes du présent acte que nous n'avez pas effectué à son échéance et pour exécuter vos autres obligations. Vous convenez de nous rembourser sans retard tous ces paiements et dépenses.

Les paiements que nous effectuons aux termes du présent acte et les dépenses que nous engageons (y compris, notamment, l'intégralité de nos frais juridiques) pour recouvrer un versement prévu par le présent acte que vous n'avez pas effectué à son échéance et pour exécuter vos autres obligations aux termes du présent acte que vous ne nous remboursez pas sans retard sont ajoutés au montant du prêt et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de la date à laquelle nous les payons. Il vous incombe de payer les intérêts qui s'accumulent, le cas échéant, par suite d'un changement que vous avez demandé à la fréquence de vos versements ou à la date de vos versements réguliers, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et ils portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Si nous n'avons pas reçu l'avis définitif d'un avocat ou d'un notaire dans les 90 jours de la dernière avance de fonds consentie aux termes du présent acte, nous pouvons retenir les services d'un autre avocat ou notaire de notre choix pour le charger de nous donner un tel avis, à vos frais.

20. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES

Vous convenez que nous pouvons, ainsi que nos représentants ou mandataires, en tout temps et pour quelque motif que ce soit, entrer dans l'immeuble et l'inspecter et effectuer une vérification, une évaluation, une enquête ou une étude environnementale que nous jugeons nécessaire. Vous convenez que vous devez payer sans retard les frais raisonnables rattachés à une telle vérification, évaluation, enquête ou étude, avec intérêts au taux d'intérêt alors en vigueur, et qu'ils sont garantis par l'hypothèque créée aux termes du présent acte. Ni nous, ni nos représentants ou mandataires, en exerçant ces droits, ne devenons les possesseurs de l'immeuble ou ne prenons en charge la gestion ou le contrôle de l'immeuble.

21. MODALITÉS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

Si l'immeuble est un logement en copropriété, vous convenez de vous conformer aux dispositions du présent article 21 en plus des autres dispositions du présent acte, mis à part l'article 7.

a) Conformité au Code civil

Vous convenez de vous conformer aux articles 1038 à 1109 du *Code civil du Québec*, à la déclaration de copropriété applicable, aux règlements du bien immobilier et aux règles et règlements établis par le syndicat des copropriétaires ou adoptés par son conseil d'administration qui sont en vigueur de temps à autre.

b) Paiement des frais communs et des autres frais

Vous convenez de payer tous les montants requis aux termes du *Code civil du Québec*, de la déclaration de copropriété et des règles et des règlements susmentionnés, au plus tard à leur date d'échéance, y compris, sans restriction, les frais communs, cotisations, droits et taxes. Vous vous engagez à nous donner sur demande une preuve de tels paiements. Si vous ne versez pas un paiement que vous êtes tenu de verser, nous sommes en droit de le faire pour vous et d'ajouter le montant payé au montant du prêt, auquel cas il porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

c) Avis et demandes

Vous convenez de nous envoyer par courrier recommandé affranchi ou de nous livrer en mains propres une copie de chaque avis de cotisation, réclamation ou demande de paiement, règle ou règlement, demande de notre consentement à l'égard d'une question quelconque et autre communication concernant la partie privative de votre logement en copropriété ou les parties communes du bien immobilier, de manière à ce qu'ils nous parviennent au moins cinq jours avant qu'une réclamation ou un paiement ne soit payable ou, s'il s'agit d'une autre communication, dans les cinq jours suivant la date de sa réception.

d) Droits de vote

Vous nous autorisez irrévocablement, pour votre compte et en votre nom, à exercer vos droits de vote à une assemblée des copropriétaires et à consentir à ce que soient prises des mesures relatives à la gestion ou à la vente de l'immeuble ou à d'autres questions visant l'immeuble, le syndicat des copropriétaires ou la fin de la copropriété.

Vous pouvez toutefois exercer vos droits de vote et de consentement tant que nous ne vous avisons pas par écrit que nous souhaitons les exercer, auquel cas nous pouvons également en aviser le syndicat des copropriétaires. Nous pouvons exercer ces droits pendant une période déterminée, à une assemblée particulière ou à l'égard d'une question précise. Le fait de les exercer à votre place ne nous confère pas la qualité de possesseur de l'immeuble, ni la responsabilité de protéger vos intérêts ou de vous rendre compte de la façon dont nous exerçons ou nous abstenons d'exercer les droits de vote et de consentement. Vous reconnaissez que nous vous avons avisé de notre intention d'exercer nos droits relativement aux droits de vote et de consentement comme prévu au présent paragraphe.

e) Exigibilité anticipée du montant du prêt

Nous pouvons à notre gré déclarer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez immédiatement exigible si :

- i) l'ensemble dont fait partie l'immeuble, y compris, sans restriction, les parties communes et les actifs du syndicat des copropriétaires (collectivement, l'« ensemble immobilier en copropriété ») n'est plus régi par les dispositions du *Code civil du Québec* concernant la copropriété divise de biens immobiliers;
- ii) la vente de l'ensemble immobilier en copropriété ou d'une partie de celui-ci est autorisée par un vote de ses copropriétaires;
- iii) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration ne se conforme pas aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la déclaration de copropriété, aux règles ou aux règlements susmentionnés;
- iv) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration, à notre avis, ne gère pas l'ensemble immobilier en copropriété de façon prudente ou ne veille pas à ce que le bien immobilier demeure en bon état;
- v) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration ne souscrit pas une assurance visant le bien immobilier en entier (y compris les parties privatives) comme l'exige la loi et conformément à nos exigences supplémentaires, le cas échéant, ou ne prend pas toutes les mesures nécessaires pour recouvrer les indemnités payables au titre d'une assurance;
- vi) le syndicat des copropriétaires ou son conseil d'administration apporte ou permet que soient apportées des modifications importantes à l'ensemble immobilier en copropriété ou à une partie de celui-ci sans notre approbation;
- vii) l'ensemble immobilier en copropriété a subi des dommages majeurs et les copropriétaires ont voté en faveur de la fin de la copropriété.

Le fait que nous ayons voté en faveur de ce qui précède ou consenti à ce qui précède, le cas échéant, n'a aucune incidence sur notre droit de déclarer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez immédiatement exigible, ni encore sur le caractère « à demande » du prêt.

f) Assurance

Si l'immeuble est un seul logement en copropriété, vous devez souscrire une assurance sur celui-ci en notre faveur et la maintenir en vigueur jusqu'à ce que l'hypothèque créée par les présentes ait fait l'objet d'une mainlevée (y compris, notamment, sur la partie de la propriété que n'est pas tenu d'assurer le syndicat des copropriétaires aux termes de l'article 1073 du *Code civil du Québec*), d'un montant correspondant au moins à sa valeur de remplacement totale en dollars canadiens.

Le syndicat des copropriétaires doit souscrire les assurances qu'il est tenu de souscrire aux termes de l'article 1073 du *Code civil du Québec*, sans quoi vous êtes en défaut. De plus, vous devez assurer contre les risques de pertes ou de dommages résultant d'un incendie et les risques annexes et contre les risques supplémentaires que nous pouvons exiger à un moment donné toutes les améliorations que vous ou un copropriétaire antérieur de votre logement en copropriété pouvez y avoir apportées.

Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société que nous approuvons et contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous ou le Bureau d'assurance du Canada approuvons et qui confirme que les indemnités payables au titre de l'assurance nous sont payables en priorité et que nous avons le droit de les recevoir en priorité. Vous convenez de nous fournir sur demande une copie certifiée de chaque police d'assurance visant l'immeuble et, au moins quinze jours avant l'expiration d'une police, une preuve de son renouvellement.

Nous nous réservons le droit de souscrire une police d'assurance et de la payer si vous ne le faites pas. Vous devez nous rembourser sans retard les primes et les autres sommes que nous payons pour une telle assurance, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et elles portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

En cas de perte ou de dommage, vous devez sans retard, à vos frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour nous permettre d'obtenir les indemnités payables au titre de l'assurance. La production d'une copie du présent acte doit suffire pour autoriser la société d'assurance à nous verser les indemnités payables ou à accepter des directives de notre part concernant le sinistre, et nous demandons par les présentes à la société d'assurance de nous verser les indemnités payables. Nous pouvons à notre gré utiliser les indemnités, en totalité ou en partie, comme suit : i) nous pouvons les employer pour réparer ou reconstruire l'immeuble, ii) nous pouvons vous les verser; ou iii) nous pouvons les affecter à la réduction d'une partie du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, que ces montants soient ou non échus, y compris, sans restriction, en compensation d'intérêts que nous avons perdus.

Vous convenez de nous céder et transférer, et de voir, dans la mesure où cela dépend de votre volonté, à ce que le syndicat des copropriétaires nous cède et transfère, la ou les polices d'assurance et les attestations d'assurance connexes. Si vous ou le syndicat des copropriétaires ne maintenez pas en vigueur l'assurance sur les bâtiments et les améliorations ou ne nous donnez pas une preuve du renouvellement d'une police d'assurance au moins quinze jours avant sa résiliation, nous sommes en droit de souscrire une assurance sur les bâtiments et les améliorations, sans toutefois y être tenus.

L'obligation de souscrire des assurances peut être exécutée par le syndicat des copropriétaires et les indemnités payables au titre des assurances peuvent être payées conformément aux termes de la déclaration de copropriété. Vous vous engagez, en cas de perte ou de dommage, à vous conformer entièrement aux modalités de toutes les polices d'assurance et aux dispositions en matière d'assurance de la déclaration de copropriété et à insister pour que le syndicat des copropriétaires s'y conforme également.

22. APPLICATION DE NOS DROITS

Sans préjudice à nos droits relativement aux montants payables à demande :

a) Recours

En cas de défaut de votre part, ou lorsque quelque événement ou circonstance prévu à l'article 13 survient ou existe, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement et nous pouvons exercer un ou plusieurs des recours à notre disposition, énumérés ci-dessous, séparément ou ensemble, dans quelque ordre que ce soit, dans la mesure où ces recours nous sont offerts dans la province ou le territoire où est situé l'immeuble, outre les autres recours que nous procure la loi.

Les recours à notre disposition comprennent les suivants :

- i) Action en justice – Nous pouvons entamer une action en vue de recouvrer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez;
- ii) Vente judiciaire – Nous pouvons faire vendre l'immeuble dans le cadre d'une vente judiciaire;
- iii) Prise en paiement – Nous pouvons prendre l'immeuble en paiement;
- iv) Entreprise – Si vous exploitez une entreprise dans l'immeuble, nous pouvons :
 - A) soit prendre possession de l'immeuble et l'administrer;
 - B) soit vendre l'immeuble de gré à gré, par un appel d'offres ou par enchères publiques.

Si nous exerçons notre droit en tant que créancier hypothécaire de prendre l'immeuble en paiement et que vous nous demandez de vendre l'immeuble en totalité ou en partie, vous reconnaissez et convenez que nous ne sommes pas alors tenus de renoncer à notre droit en tant que créancier hypothécaire de prendre l'immeuble en paiement à moins que, avant l'expiration du retard alloué, i) nous n'ayons été assurés, et ne sommes convaincus, que la vente sera effectuée à un prix suffisant pour payer tous les montants garantis aux termes du présent acte et pour régler tous les montants que nous réclamons, ii) nous n'ayons été remboursés des frais que nous avons engagés, et iii) nous n'ayons reçu au préalable toutes les sommes requises pour la vente de l'immeuble.

De plus, vous reconnaissez et convenez que si nous vendons l'immeuble en totalité ou en partie, nous ne sommes pas tenus de faire faire au préalable une évaluation par un tiers et la vente de l'immeuble peut être réalisée avec une caution judiciaire de votre part ou, à notre gré, avec une exclusion de garantie partielle ou totale. Vous reconnaissez et convenez également que nous ne sommes pas tenus de dresser un inventaire, de souscrire une assurance ou de donner une garantie quelconque et que nous pouvons, directement ou indirectement, devenir le propriétaire de l'immeuble, en totalité ou en partie, dans la mesure où la loi le permet.

b) Aucune ingérence

Si, en exerçant nos recours, nous prenons possession de l'immeuble, ni vous ni une personne quelconque affirmant détenir par votre entremise un droit sur l'immeuble ne pouvez vous ingérer dans une telle prise de possession de notre part ou de la part d'un administrateur ou d'un autre mandataire que nous pouvons nommer ou de la part d'une personne à qui l'immeuble est loué ou vendu, et vous convenez de ne pas présenter de réclamation à une personne à qui l'immeuble peut être loué ou vendu.

c) Avis

Lorsque nous donnons un avis relativement au présent acte, nous pouvons le donner de quelque manière qui soit permise ou prévue par les lois applicables ou, sous réserve de ces lois, nous pouvons, à notre gré, le remettre à une personne adulte dans l'immeuble, s'il est occupé, en le plaçant dans un endroit quelconque dans l'immeuble, s'il n'est pas occupé, en vous l'envoyant par courrier recommandé affranchi à votre dernière adresse connue ou en le publiant une seule fois dans un journal à grand tirage dans la ville, la municipalité ou la région où est situé l'immeuble; un tel avis est réputé donné même s'il n'est pas adressé à une personne particulière, en précisant son nom ou son titre, et même si une personne visée par l'avis peut être inconnue, non identifiée ou invalide ou ne pas être encore née et, sous réserve des lois applicables, l'avis ainsi donné est aussi valable que s'il était livré en mains propres à toutes les personnes à qui il doit être signifié. Les avis et demandes que nous vous présentons et les actions dont nous devons vous informer vous sont présentés ou communiqués à votre adresse mentionnée ci-dessus ou à une autre adresse dont vous nous avisez par écrit à une date future. Toutefois, si nous ne vous trouvons pas à cette adresse, nous pouvons vous les signifier au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Montréal, où vous élisez domicile pour les besoins du présent acte.

d) Nos frais

Vous convenez de payer à la réception d'une demande de notre part tous les frais que nous engageons pour faire valoir nos droits en tant que créancier hypothécaire ou exercer nos autres recours. Ces frais comprennent tous nos frais juridiques (intégralement) et dépens, tous les autres frais que nous devons engager pour protéger nos intérêts et exercer nos recours relativement au présent acte et une indemnité raisonnable pour le temps et les services de nos employés.

e) Retard d'exécution de nos droits

Le fait que nous tardions à faire valoir les droits que nous confère le présent acte ou que nous vous accordions, ou accordions à quiconque, une prolongation, n'a aucune incidence sur nos droits. Nous sommes néanmoins en droit d'insister pour que vous effectuiez tous vos versements à leur échéance et respectiez vos obligations, d'exiger le remboursement du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez si vous êtes en défaut et d'exiger que d'autres personnes, notamment, un garant, ayant des obligations envers nous aux termes du présent acte s'acquittent de ces obligations. Si vous n'effectuez pas un versement de capital requis aux termes du présent acte, nous ne sommes pas tenus d'accepter un versement subséquent à moins que vous ne nous versiez également des intérêts sur le versement en souffrance jusqu'à la date du versement subséquent.

f) Décisions judiciaires

Si une décision judiciaire ou une ordonnance est rendue contre vous à l'issue d'une action que nous avons intentée dans l'exercice de nos recours, celle-ci ne nous empêche pas d'exercer d'autres recours ou droits à notre disposition pour exécuter vos autres obligations aux termes du présent acte et de l'offre de financement. Même si une décision judiciaire ou une ordonnance est rendue en notre faveur, des intérêts sont payables sur le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez jusqu'à son remboursement intégral au taux d'intérêt alors en vigueur ou au taux prévu par la loi applicable, selon le taux le plus élevé.

g) Non-exécution de nos droits

Le fait que nous nous abstenions de temps à autre de faire valoir les droits que nous confère le présent acte ne porte aucunement préjudice à ces droits ou aux autres droits dont nous disposons aux termes du présent acte ou par la loi. Si nous prenons des mesures ou versons un paiement quelconque à la suite d'un manquement ou d'un défaut de votre part, cela ne vous dégage pas pour autant de la responsabilité découlant de ce manquement ou défaut, et le fait que nous renoncions à un moment donné à nos droits à l'égard d'un tel manquement ou défaut ne porte aucunement préjudice à nos droits à l'égard d'un manquement ou d'un défaut futur.

h) Renonciation à l'immeuble

Vous vous engagez, dans le cas où nous vous donnerions un avis préalable de notre intention d'exercer notre droit en tant que créancier hypothécaire, à renoncer et à faire en sorte qu'une autre personne pouvant être en possession de l'immeuble renonce à l'immeuble en notre faveur, volontairement et sans retard.

i) Délais de rigueur

Les parties sont en défaut par le seul écoulement du temps alloué à l'exécution des modalités du présent acte, conformément aux articles 1594 à 1600 du *Code civil du Québec*.

23. EXPROPRIATION

Si l'immeuble en entier est exproprié, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement, de même que les intérêts perdus.

Si une partie seulement de l'immeuble est expropriée, vous devez nous verser le montant qui vous est accordé pour l'expropriation partielle, que nous portons alors au crédit du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez. Si, à notre avis, le reste de l'immeuble ne constitue pas une garantie suffisante pour le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, nous pouvons alors, à notre gré, déclarer la totalité ou une partie du montant du prêt échu et payable immédiatement, de même que les intérêts perdus.

Nous sommes en droit de faire faire un levé ou une évaluation de l'immeuble afin de déterminer la valeur du terrain exproprié et du terrain restant. Vous devez payer sans retard tous les frais et dépenses raisonnables en découlant, sans quoi leur montant est ajouté au capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur et est garanti par l'hypothèque créée aux termes du présent acte.

24. GARANTIE

En contrepartie du prêt que nous consentons à l'emprunteur, chaque personne qui signe le présent acte ou l'offre de financement en tant que garant s'oblige inconditionnellement et irrévocablement envers nous, en tant que débiteur principal et non en tant que caution, à rembourser à son échéance le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et à exécuter à leur échéance toutes les obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte et de l'offre de financement, jusqu'au remboursement intégral du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et jusqu'à ce que toutes les autres obligations de l'emprunteur aient été entièrement exécutées. Chaque garant, s'il y a plusieurs garants, est solidairement responsable avec l'emprunteur et les autres garants de l'exécution de l'ensemble des obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte et de l'offre de financement. Nous pouvons en tout temps, sans le consentement du ou des garants et sans les en aviser, accorder un délai de remboursement prolongé (y compris un renouvellement), effectuer une opération relative à une garantie sur l'immeuble (y compris, notamment, l'hypothèque créée aux termes du présent acte), par exemple, accorder la mainlevée d'une sûreté, réaliser une sûreté ou remplacer une sûreté que nous détenons, consentir une autre mainlevée ou

une décharge, accroître un taux d'intérêt, modifier les modalités du présent acte ou de l'offre de financement et régler toute autre question visant le présent acte ou l'offre de financement et les obligations de l'emprunteur soit avant ou après avoir exigé un paiement de la part d'une personne, et sans pour autant que ces gestes aient quelque incidence que ce soit sous la garantie ou les obligations d'un garant. Nous pouvons exiger un paiement de la part d'un garant avant de tenter d'obtenir un paiement de la part de l'emprunteur. Les obligations d'un garant ne sont aucunement modifiées par la faillite de l'emprunteur ou d'un garant quelconque. L'exécution forcée des obligations d'un garant aux termes du présent article 24 peut avoir lieu au même moment que l'exécution forcée des obligations de l'emprunteur ou d'un autre garant aux termes du présent acte ou que la réalisation d'une sûreté connexe, ou peut la précéder ou la suivre. Chacun des garants déclare avoir lu le présent acte et l'offre de financement et en comprendre les modalités, particulièrement les modalités énoncées au présent article 24.

25. MAINLEVÉE

Une fois que vous nous avez remboursé le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et que vous vous êtes acquitté de toutes vos autres obligations aux termes du présent acte et de l'offre de financement et que nous avons mis fin à l'offre de financement et tout autre document faisant foi de votre endettement envers nous, nous signerons une mainlevée et vous la ferons parvenir à l'intérieur d'un délai raisonnable. Vous convenez de payer nos frais d'administration ou de traitement courants pour la préparation et la signature de la mainlevée, ainsi que tous nos frais juridiques et autres, et que la mainlevée soit préparée par votre avocat ou notaire, par le nôtre ou par nous. Il vous incombe de faire inscrire la mainlevée sur le registre foncier et de régler les frais d'inscription.

26. FRAIS D'ADMINISTRATION

Vous convenez de nous payer, à leur échéance, nos frais d'administration ou de traitement courants relativement à la préparation d'une déclaration de prise en charge, d'une convention modificative ou d'une autre convention ou d'une déclaration d'information, au remplacement d'un chèque refusé pour provision insuffisante ou à toute autre question relative à l'administration du prêt. Si ces frais ne sont pas payés, ils seront ajoutés au montant du prêt et porteront intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Vous pouvez obtenir le taux des frais en vigueur en tout temps en communiquant avec nous au numéro de téléphone indiqué dans l'offre de financement ou en visitant le site Web indiqué dans l'offre de financement.

27. PROGRAMMES OU LOIS CONCERNANT LES HABITATIONS NEUVES

Si l'immeuble est visé par les modalités d'un programme ou d'une loi concernant les habitations neuves, vous convenez de vous conformer aux exigences du programme ou de la loi, de nous rembourser les frais que nous pouvons engager pour remplir ces exigences en votre nom et pour faire valoir vos droits aux termes du programme ou de la loi si vous ne le faites pas. Vous convenez dans tel cas de nous payer ces frais sans retard, sans quoi ils sont ajoutés au capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

28. CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Si l'emprunteur est une personne morale, il convient de ce qui suit : a) s'il ne nous fournit pas les renseignements concernant la propriété de ses actions que nous pouvons lui demander de temps à autre, sous une forme que nous jugeons satisfaisante, ou b) si, sans notre consentement préalable écrit, i) l'emprunteur émet ou rachète des actions de son capital-actions ou en transfère, ou ii) l'intérêt bénéficiaire ou l'intérêt en droit dans des actions de l'emprunteur est transféré, ou iii) l'emprunteur et une autre personne font l'objet d'une fusion ou d'un regroupement, et si, par suite d'un tel événement, un changement dans le contrôle effectif de la majorité des actions avec droit de vote de l'emprunteur a lieu, alors le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement, à notre gré, et nous pouvons nous prévaloir des recours à notre disposition pour exécuter le présent acte.

29. DATE DE L'HYPOTHÈQUE

Vous convenez que pour les seules fins de l'établissement de la date de l'hypothèque créée aux termes du présent acte pour les besoins du droit de remboursement par anticipation prévu par la loi, le cas échéant, la date de l'hypothèque est réputée correspondre à la date de la publication au registre foncier de cet acte, quelle que soit la date de signature du présent acte.

30. GÉNÉRAL

a) Personnes liées par l'acte

Vous convenez que vous êtes lié par l'ensemble de vos obligations aux termes du présent acte. De plus, celui-ci lie vos successeurs et les cessionnaires de l'immeuble, et s'applique à leur profit. Le présent acte lie également nos successeurs et ayants droit et les personnes à qui nous pouvons le céder, et s'applique à leur profit.

Si plusieurs personnes signent le présent acte en tant qu'emprunteurs, elles sont solidairement responsables de s'acquitter des obligations de l'emprunteur aux termes du présent acte.

b) Invalidité partielle

Le fait qu'une disposition du présent acte soit déclarée illégale ou inopposable n'a aucune incidence sur la validité ou l'opposabilité des dispositions restantes.

c) Rubriques

Les rubriques incluses dans le présent acte n'en font pas partie et n'ont été ajoutées que pour en faciliter la consultation.

d) Mention de lois

Sauf indication contraire expresse, chaque mention d'une loi dans le présent acte doit être interprétée comme une mention de la loi et des règlements adoptés en vertu de cette loi, le cas échéant, telle que la loi et les règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre.

e) Lois applicables

Le présent acte est régi par les lois de la province de Québec.

f) Intégralité de la convention

L'offre de financement et le présent acte constituent l'entente intégrale entre l'emprunteur et le prêteur concernant l'objet de ces documents. L'hypothèque créée par le présent acte s'ajoute aux autres sûretés que nous pouvons détenir sur les biens de l'emprunteur ou d'une autre personne, sans les remplacer.

g) Droits additionnels

Le présent acte ne remplace pas et n'affecte autrement quelque autre sûreté (que celle-ci existe ou soit octroyée dans le futur) que vous pouvez nous octroyer. Rien n'affectera la sûreté ainsi créée autre que le paiement intégral et le paiement et satisfaction de tous montants que vous nous devez, ainsi que dans tous les cas, la terminaison de l'offre de financement par nous. Les dispositions du présent acte sont censées compléter les dispositions de l'offre de financement, de même que contenir des dispositions additionnelles.

h) Montants excédentaires

Lorsque le capital impayé excède le montant de l'hypothèque, lorsque requis, vous convenez que nous pouvons sélectionner lesquels des montants que vous nous devez seront garantis par l'hypothèque créée aux présentes, selon notre seule appréciation.

i) Préséance

Advenant le cas où il y aurait incompatibilité entre les dispositions du présent acte et celles de l'offre de financement, les dispositions de l'offre de financement auront préséance. Il n'y aura aucune incompatibilité du seul fait que des dispositions apparaissent dans un document, mais pas dans l'autre.

31. STATUT MATRIMONIAL

a) Votre statut matrimonial est le suivant : **[DÉCRIRE LE STATUT MATRIMONIAL]**;

b) Si vous êtes marié, il n'y a eu aucun changement dans votre statut matrimonial depuis la date de votre mariage et il n'y a aucune entente entre vous et votre conjoint en vue de changer votre régime matrimonial ou votre contrat de mariage, ni aucune requête en homologation d'une telle entente ou visant une séparation de biens, une séparation de corps, une annulation de mariage ou un divorce;

c) Si vous n'êtes pas présentement marié et si, après la signature du présent acte, vous deviez vous marier, de sorte que l'immeuble devienne une résidence familiale, vous et votre conjoint devrez subordonner par écrit, en faveur du prêteur, suivant le formulaire prescrit par le prêteur et signé dans les quinze (15) jours de la date à laquelle l'immeuble devient une résidence familiale, tous les droits dans l'immeuble de la nature d'une résidence familiale ou découlant de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou de l'octroi judiciaire d'un droit d'usage ou d'un droit de propriété.

32. ANNEXES

La première annexe et la deuxième annexe au présent acte, mentionnées plus haut, figurent ci-dessous :

**PREMIÈRE ANNEXE
DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

DEUXIÈME ANNEXE

Montant de l'hypothèque : _____

INTERVENTION DU GARANT

EST INTERVENU DANS LES PRÉSENTES _____, domicilié et résidant au _____ (désigné dans les présentes le « **garant** »), qui déclare avoir pris connaissance de l'offre de financement et des modalités du présent acte. Le garant s'engage par les présentes auprès du prêteur, en tant que débiteur principal et non en tant que caution, à rembourser au prêteur le capital impayé et tout autre montant que l'emprunteur nous doit de la manière et au moment exigés aux termes de l'offre de financement et du présent acte et à exécuter toutes les autres obligations de l'emprunteur aux termes de l'offre de financement et du présent acte, le tout conformément aux modalités de l'article 24 du présent acte. Le garant confirme qu'il est solidairement responsable avec l'emprunteur et chacun des autres garants de l'emprunteur de l'exécution de l'ensemble des obligations de l'emprunteur aux termes de l'offre de financement et du présent acte. Les avis et demandes que présente le prêteur au garant et les actions dont le prêteur doit l'informer lui sont présentés ou communiqués à son adresse mentionnée ci-dessus ou à une autre adresse dont il peut avoir avisé le prêteur par écrit subséquent. Toutefois, si le prêteur ne trouve pas le garant à cette adresse, il peut les lui signifier au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Montréal, où le garant élit domicile pour les besoins du présent acte.

INTERVENTION DU CONJOINT

EST INTERVENU DANS LES PRÉSENTES _____, domicilié(e) et résidant au _____ (le « **conjoint** »), qui : a) confirme être le conjoint de l'emprunteur visé au paragraphe (a) de l'article 31 du présent acte; b) confirme avoir pris connaissance de l'offre de financement et du présent acte; c) consent à ce que l'emprunteur hypothèque l'immeuble en faveur du prêteur, comme le prévoit le présent acte; et d) reconnaît et convient que les droits que peut avoir le conjoint, à l'heure actuelle ou à l'avenir, sur l'immeuble ou relativement à l'immeuble, que ce soit par la loi, en raison d'une décision judiciaire ou pour un autre motif, seront subordonnés à tous égards à l'hypothèque ainsi consentie par l'emprunteur en faveur du prêteur et que le prêteur est libre d'exercer ses droits de créancier hypothécaire sur l'immeuble sans tenir compte des droits du conjoint, comme si ceux-ci n'avaient jamais existé.

INTERVENTION DU COPROPRIÉTAIRE

INTERVIENT AUX PRÉSENTES _____, résidant au _____, qui,

- a) déclare être copropriétaire de l'immeuble en indivision avec l'emprunteur;
- b) afin de garantir toutes les obligations garanties par l'hypothèque consentie par l'emprunteur aux termes de l'article 2 du présent acte, hypothèque par les présentes pour un montant de l'hypothèque visé au deuxième paragraphe de l'article 2 du présent acte, augmenté des intérêts sur celui-ci à compter de la date des présentes au taux annuel d'intérêt établi aux termes de l'article 3.a), sa part indivise de l'immeuble [et des loyers, présents et à venir, produits par l'immeuble et des indemnités d'assurance versées en vertu des contrats d'assurance qui couvrent ces loyers];
- c) se déclare lié, solidairement avec l'emprunteur, par toutes les dispositions du présent acte, pour autant qu'elles le concernent ou lui soient applicables en tant que copropriétaire; et
- d) à moins d'avoir cautionné personnellement la dette garantie par l'hypothèque créée aux termes de l'article 2 du présent acte, n'y sera tenu qu'hypothécairement sur sa part indivise, à titre de caution réelle.

DONT ACTE a été fait et passé à _____, province de Québec, à la date indiquée en tête des présentes, et porté au recueil des minutes du notaire soussigné sous le numéro _____.

APRÈS LECTURE EN BONNE ET DUE FORME DU PRÉSENT ACTE, l'emprunteur, le garant, le conjoint et le ou les représentants susmentionnés du prêteur ont signé en présence du notaire soussigné.

EMPRUNTEUR : _____

CONJOINT : _____

GARANT : _____

COPROPRIÉTAIRE : _____

Banque Tangerine

Par : _____

Par : _____

Notaire : _____