



TABLE DES MATIÈRES

<u>Article</u>	<u>Page</u>
1. CHARGE SUR LES BIENS-FONDS .....	3
2. DISPOSITION RELATIVE AU RACHAT .....	3
3. ENGAGEMENTS VISANT LES OBLIGATIONS ET GARANTIE CONTINUE .....	3
4. INTÉRÊTS .....	4
5. ABSENCE D'OBLIGATION DE CONSENTIR DES AVANCES .....	4
6. RETENUES D'IMPÔT .....	4
7. ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR .....	4
8. RESPECT DES LOIS .....	5
9. UTILISATION DES BIENS-FONDS ET INTERDICTION DE LOCATION SANS CONSENTEMENT .....	5
10. RÉPARATION, DÉGRADATION ET VACANCE .....	6
11. MODIFICATIONS, AJOUTS ET PRIVILÈGES DES CONSTRUCTEURS ET DES FOURNISSEURS DE MATÉRIAUX .....	6
12. DISPOSITION RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT .....	6
13. INSPECTION .....	7
14. IMPÔTS ET TAXES .....	7
15. SERVICES PUBLICS .....	8
16. ASSURANCE .....	8
17. AFFECTATION DES PAIEMENTS .....	9
18. RÉCEPTION DES PAIEMENTS .....	9
19. EXPROPRIATION .....	9
20. VENTE DES BIENS-FONDS OU CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE PERSONNE MORALE .....	9
21. CESSION ET DIVULGATION .....	10
22. DÉFAUT .....	10
23. DISPOSITIONS RELATIVES À L'EXÉCUTION .....	11
24. NOMINATION D'UN SÉQUESTRE .....	13
25. NON-ASSIMILATION DE LA BANQUE À UN TITULAIRE DE CHARGE EN POSSESSION .....	14
26. FRAIS ET DÉPENSES .....	14
27. DROIT DE LA BANQUE D'EXÉCUTER LES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR .....	15
28. AUTRES CHARGES .....	15
29. FRAIS DE SERVICE ET D'ADMINISTRATION .....	15
30. PRIORITÉ DE RANG SUR LE PRIVILÈGE DE VENDEUR .....	15
31. INTÉRÊTS POSTÉRIEURS .....	15
32. LIBÉRATIONS PARTIELLES; LOTISSEMENT .....	16
33. DROITS ET RECOURS .....	16
34. AUTRE GARANTIE .....	16

35.	DÉFAUT CROISÉ.....	16
36.	CONSOLIDATION AVEC D'AUTRES HYPOTHÈQUES .....	16
37.	ABSENCE DE CONFUSION PAR SUITE DE L'OBTENTION D'UN JUGEMENT.....	16
38.	ABSENCE DE PRÉJUDICE DÉCOULANT DE L'OMISSION DE FAIRE VALOIR DES DROITS.....	16
39.	ABSENCE DE RENONCIATION À DES DROITS .....	17
40.	AFFECTATION DU PRODUIT .....	17
41.	CONSENTEMENT DE LA BANQUE .....	17
42.	MAINLEVÉE .....	17
43.	MODIFICATIONS .....	17
44.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDOMINIUMS.....	17
45.	GARANT.....	18
46.	CESSION DE BAUX ET DE LOYERS.....	19
47.	LOI SUR LE DROIT DE LA FAMILLE .....	20
48.	CONSENTEMENT DU CONJOINT .....	20
49.	AVIS JURIDIQUE INDÉPENDANT .....	20
50.	EXCLUSION DES ENGAGEMENTS D'ORIGINE LÉGISLATIVE .....	20
51.	RENOI À DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES.....	20
52.	PERSONNES LIÉES .....	21
53.	AVIS .....	21
54.	COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES, ÉCRITES ET VERBALES.....	21
55.	TITRES.....	21
56.	NULLITÉ PARTIELLE .....	21
57.	GENRE ET NOMBRE .....	21
58.	LOI APPLICABLE .....	21
59.	DISPOSITIONS INCOMPATIBLES .....	21
60.	LOI NATIONALE SUR L'HABITATION.....	22
61.	TERMES DÉFINIS.....	23

## ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES FACULTATIFS

### 1. CHARGE SUR LES BIENS-FONDS

Moyennant une contrepartie à titre onéreux (dont la réception et le caractère suffisant sont reconnus par les présentes), l'Emprunteur, par les présentes, consent, hypothèque et grève sa propriété et son intérêt entier à l'égard des biens-fonds en faveur de la Banque, en garantie du paiement des obligations à cette dernière ainsi que de l'exécution, de l'observation et du respect des obligations. Il est entendu entre l'Emprunteur et la Banque que la présente charge garantira, à tout moment, seulement la tranche de la part de capital global des obligations alors impayées ne dépassant pas le montant en capital, de même que les intérêts ou les intérêts composés de la manière stipulée dans la présente charge alors accumulés sur celui-ci, ainsi que les frais définis et les autres montants auxquels la Banque a droit aux termes de la présente charge et des conventions de crédit.

### 2. DISPOSITION RELATIVE AU RACHAT

Exception faite de l'article 12, la présente charge devient nulle, à la demande écrite de l'Emprunteur à la Banque, au moment du paiement intégral des obligations par l'Emprunteur à la Banque, du paiement de tous les impôts et les taxes, ainsi que de l'observation, de l'exécution et du respect de toutes les obligations, et lorsque l'Emprunteur n'a plus aucune responsabilité aux termes d'une convention de crédit, et lorsque la Banque n'est plus tenue d'effectuer aucune avance aux termes d'une convention de crédit. La présente charge garantit ou peut garantir un ou plusieurs comptes variables et n'est pas réputée avoir fait l'objet d'une mainlevée ou d'un rachat par le paiement ou l'exécution intermédiaire de la totalité ou de toute partie des obligations ou au seul motif qu'un ou plusieurs comptes de l'Emprunteur auprès de la Banque cessent d'être débiteurs.

### 3. ENGAGEMENTS VISANT LES OBLIGATIONS ET GARANTIE CONTINUE

L'Emprunteur et la Banque conviennent de ce qui suit :

- (a) L'Emprunteur s'engage à payer à la Banque le montant impayé des obligations immédiatement à la demande de cette dernière, sauf disposition contraire d'une convention de crédit et de la présente charge, ainsi qu'à observer, à exécuter et à respecter tous les autres engagements, accords et obligations faisant partie des obligations définies ou énoncés dans la présente charge de la manière stipulée dans la présente charge et les conventions de crédit;
- (b) Aucune partie des obligations (y compris les prêts, les lignes de crédit et les avances) qui existent à la date de la présente charge ou qui sont contractées ou qui prennent naissance par la suite n'est réputée ne pas être garantie par la présente charge, et celle-ci garantit toutes les obligations;
- (c) La présente charge constitue et demeure une garantie continue, en faveur de la Banque, du paiement ainsi que de l'exécution, de l'observation et du respect de toutes les obligations, conformément à la présente charge, et est réputée être acceptée en garantie des obligations; sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, l'Emprunteur demeurera responsable de toutes les obligations, même si l'un ou plusieurs des événements suivants surviennent de temps à autre : (i) le solde des obligations est de temps à autre réduit, puis augmenté, ou entièrement éteint, puis contracté de nouveau; (ii) le montant, la nature ou la forme des obligations change, en totalité ou en partie; (iii) une convention de crédit ou les obligations sont renouvelées ou prolongées, en totalité ou en partie; (iv) une convention de crédit est modifiée ou complétée (par exemple des modalités, tel le taux d'intérêt applicable aux obligations, sont modifiées, ou la Banque augmente ou réduit la valeur pécuniaire de tout crédit à la disposition de l'Emprunteur); (v) une convention de crédit est remplacée (y compris, mais non exclusivement, lorsqu'une nouvelle convention de crédit comprend un nombre inférieur ou supérieur de personnes s'engageant à payer la somme due); ou (vi) la présente charge garantit plus d'un type de prêt, de ligne de crédit ou d'endettement autre énoncé dans les conventions de crédit; la Banque peut consentir des avances et de nouvelles avances à l'Emprunteur sur la totalité ou toute partie des obligations en une ou plusieurs sommes à toute date future;
- (d) La présente charge n'entraîne aucun remplacement, modification, renonciation, extinction, mainlevée ou atteinte à l'égard de toute partie des conventions de crédit, des obligations ou d'autres garanties de l'Emprunteur ou de toute autre personne dont la Banque est actuellement ou ultérieurement titulaire quant à la totalité ou à toute partie des obligations, ou de la responsabilité de l'Emprunteur ou de toute autre personne aux termes d'une convention de crédit ou d'une telle autre garantie, ou de son renouvellement, et l'acceptation de la présente charge ne cause aucun préjudice, atteinte ou retard, de quelque manière que ce soit, aux recours de la Banque s'y rapportant ou à tout autre droit dont celle-ci peut se prévaloir pour exiger le remboursement ou l'exécution des obligations;
- (e) La Banque peut à tout moment, sans avis à quelque personne que ce soit et sans consentement de quelque personne que ce soit, procéder à tout règlement, prolongation ou modification des modalités de toute partie des obligations, accorder des délais, des renouvellements, des prorogations, des délais de grâce, des renonciations, des mainlevées et des modifications à l'Emprunteur et à d'autres personnes relativement aux obligations, accepter ou abandonner des garanties de l'Emprunteur ou d'autres personnes, ou s'abstenir de les accepter ou de les rendre opposables, et prendre d'autres mesures touchant l'Emprunteur et toutes les autres personnes, tel que la Banque peut le juger opportun sans porter préjudice ou renoncer à ses droits découlant de la présente charge, ni les diminuer;
- (f) L'Emprunteur et la Banque reconnaissent qu'un jugement obtenu d'un tribunal au sujet de la totalité ou de toute partie des obligations, le cas échéant, n'entraînera pas l'extinction, le remplacement ou la mainlevée des obligations restantes, ni n'empêchera la Banque d'exercer ses droits restants aux termes de toute convention de crédit, de la présente charge ou des lois applicables;
- (g) L'Emprunteur n'a pas le droit de payer la totalité ou toute partie des obligations par anticipation, sauf entente contraire dans les conventions de crédit conclues entre lui et la Banque de temps à autre.

#### 4. INTÉRÊTS

- (a) **Éléments portant intérêt.** Des intérêts sont imputables aux obligations, en font partie et sont payables par l'Emprunteur selon le ou les taux, la fréquence, les moments et d'autres modalités conformément à une convention de crédit et à la présente charge.
- (b) **Calcul des intérêts.** Les intérêts qui sont imputables aux obligations et en font partie ne sont pas payables à l'avance (sauf indication contraire d'une convention de crédit), mais ils sont imputables et payables selon le ou les taux, la fréquence, les moments et d'autres modalités que stipulent une convention de crédit et la présente charge, tant avant qu'après tout défaut, toute échéance des obligations assujetties aux intérêts et tout jugement obtenu à l'égard des obligations assujetties aux intérêts, jusqu'au paiement intégral de ces intérêts et des obligations y étant assujetties. Les intérêts impayés à l'échéance conformément à une convention de crédit et à la présente charge seront ajoutés aux obligations et seront assujettis à des intérêts composés selon le ou les taux, la fréquence et les moments que stipulent une convention de crédit et la présente charge. Si le taux d'intérêt applicable à une somme payable aux termes de la présente charge n'est pas stipulé par les conventions de crédit ou par ailleurs aux termes de la présente charge, les intérêts en question seront payables selon le taux, la fréquence et d'autres modalités conformément aux lois applicables.
- (c) **Intérêts maximaux.** Si le ou les taux d'intérêt stipulés par une convention de crédit et la présente charge dépassent le taux maximal autorisé par les lois applicables, le taux d'intérêt sera réputé correspondre au taux maximal en question, malgré les modalités des conventions de crédit et de la présente charge.
- (d) **Taux d'intérêt figurant sur la formule hypothécaire enregistrée.** Si un taux d'intérêt figure sur la formule hypothécaire enregistrée, le ou les taux d'intérêt sur les obligations correspondront néanmoins à celui ou à ceux que stipulent une convention de crédit et la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, mais, si aucun taux n'est stipulé pour toute tranche des obligations, le taux d'intérêt applicable à de telles obligations sera celui qui figure dans la formule hypothécaire enregistrée.
- (e) **Intérêts sur les frais définis.** Si des frais définis sont engagés, l'Emprunteur paiera des intérêts sur ceux-ci (et des intérêts sur les intérêts en souffrance) à partir de l'engagement jusqu'au paiement des frais définis, comme suit : (i) si ces frais définis sont engagés aux termes d'une convention de crédit, les intérêts y afférents seront payés selon le taux, la fréquence et d'autres modalités conformément à cette convention de crédit; et (ii) si ces frais définis sont engagés aux termes de la présente charge exclusivement, sans égard à une entente particulière, la Banque les attribuera à toute convention de crédit de son choix, et les intérêts sur ces frais définis seront payables selon le taux, la fréquence, les moments et d'autres modalités conformément à cette convention de crédit.

#### 5. ABSENCE D'OBLIGATION DE CONSENTIR DES AVANCES

La Banque n'est pas tenue de consentir des avances, ni de nouvelles avances, sur la totalité ou toute partie des sommes garanties par la présente charge, même si la présente charge a été établie, souscrite ou enregistrée ou si l'Emprunteur en a autorisé l'enregistrement, ou si la totalité ou toute partie des sommes en capital garanties par la présente charge ont été avancées. Toutes les avances doivent être consenties selon la manière, les moments et les montants que la Banque peut déterminer à sa discrétion exclusive. La Banque peut porter en déduction de toute avance tout montant d'impôts ou de taxes échus, d'intérêts échus et payables à la date de l'avance, d'honoraires d'avocat et de débours (et toutes les taxes applicables) relatifs à l'établissement et à l'enregistrement de la présente charge, de frais définis relatifs à l'approbation, à l'établissement ou à l'enregistrement de la présente charge ou des conventions de crédit, de frais définis relatifs aux évaluations, aux inspections, à l'assurance hypothécaire et à l'assurance de titres, ainsi que de tous autres frais définis dus à la Banque par l'Emprunteur. Même si la Banque n'a pas avancé la totalité ou toute partie des sommes garanties par la présente charge, celle-ci prend effet dès que l'Emprunteur la signe, et tous les frais et les dépenses dus par l'Emprunteur aux termes de la présente charge de même que tous les frais définis engagés ou payés par la Banque sont payables par l'Emprunteur immédiatement sur demande, et, en cas de non-paiement, portent intérêt selon l'article 4 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds.

#### 6. RETENUES D'IMPÔT

Si l'Emprunteur n'est pas résident canadien aux fins de l'impôt sur le revenu, le pays où il est résident aux fins de l'impôt sur le revenu peut prélever une retenue d'impôt sur la part d'intérêts du paiement de l'Emprunteur à la Banque. La Banque doit recevoir les paiements d'intérêts en entier, libres et quittes, et sans déduction, de toute retenue d'impôt. Il incombe à l'Emprunteur de payer toute retenue d'impôt. S'il est tenu de payer une retenue d'impôt, l'Emprunteur la verse à l'autorité fiscale du pays exigeant le paiement. L'Emprunteur promet de donner à la Banque le reçu de retenue d'impôt délivré par l'autorité fiscale étrangère en guise de preuve du paiement, par lui, de la retenue d'impôt. Si l'Emprunteur ne paie pas la retenue d'impôt et que l'autorité fiscale étrangère exige de la Banque qu'elle la paie, l'Emprunteur promet de payer la retenue d'impôt à la Banque immédiatement sur demande, et, si l'Emprunteur omet de le faire, le montant sera compris dans les frais définis, portera intérêt selon l'article 4, et il sera, avec de tels intérêts, ajouté aux obligations et garanti par la présente charge. Dans certains cas, la Banque peut à son gré donner à l'Emprunteur un avis indiquant qu'elle percevra et versera la retenue d'impôt pour le compte de celui-ci. Si la Banque donne un tel avis à l'Emprunteur, elle versera la retenue d'impôt à l'autorité fiscale étrangère à partir des intérêts qu'elle perçoit auprès de l'Emprunteur.

#### 7. ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur prend les engagements suivants et convient avec la Banque de ce qui suit :

- (a) l'Emprunteur paiera toutes les obligations à la Banque, de même qu'il observera, exécutera et respectera tous les autres engagements, accords, promesses et obligations qui composent les obligations définies ou qu'énonce la présente charge, et il respecte toutes les modalités de la présente charge et des conventions de crédit;
- (b) l'Emprunteur détient valablement le titre en fief simple des biens-fonds, et aucune autre personne n'est propriétaire de la totalité ou de toute partie des biens-fonds;

- (c) L'Emprunteur a le droit d'hypothéquer ou de grever les biens-fonds et de consentir la présente charge à la Banque;
- (d) le titre des biens-fonds de l'Emprunteur n'est grevé que des sûretés enregistrées à l'égard du titre des biens-fonds au moment où l'Emprunteur a signé la présente charge, qu'il a divulguées par écrit à la Banque et auxquelles celle-ci a consenti par écrit (aux paragraphes 7(d), 7(e) et 7(m), les « **sûretés autorisées** »), et l'Emprunteur n'a rien fait, omis ou toléré qui a eu ou pourrait avoir pour effet de grever, de limiter ou de restreindre la totalité ou toute partie des biens-fonds autrement que par des sûretés autorisées, ni n'est au courant de quelque autre réclamation à l'égard des biens-fonds;
- (e) aucune limitation ou restriction ne touche le titre des biens-fonds de l'Emprunteur, et aucune désignation patrimoniale aux termes des lois applicables ne vise la totalité ou toute partie des biens-fonds, sauf les sûretés autorisées et sauf tel qu'il a été divulgué à la Banque par écrit et que celle-ci l'a approuvé;
- (f) L'Emprunteur respectera toutes les modalités et les conditions de toute charge ou sûreté grevant les biens-fonds qui a priorité de rang sur la présente charge, n'augmentera pas le capital garanti par une telle charge ou sûreté prioritaire et consent à la divulgation des modalités de la présente charge et des conventions de crédit par la Banque au titulaire d'une telle charge ou sûreté prioritaire;
- (g) L'Emprunteur paie à l'échéance tous les impôts et les taxes et toute autre somme qui, en cas de non-paiement, donnerait lieu à un défaut aux termes d'une charge, d'une hypothèque, d'un privilège ou d'une sûreté, existant actuellement ou étant ultérieurement constitué ou revendiqué ou devant prendre naissance à l'égard des biens-fonds, en totalité ou en partie, ou ayant une incidence sur ceux-ci, ayant effectivement ou prétendument priorité sur la présente charge, ou qui pourrait donner lieu à une réduction de la valeur des biens-fonds ou à la vente de ceux-ci;
- (h) L'Emprunteur effectue le paiement et obtient la mainlevée de tout privilège, hypothèque, charge, droit de sûreté, réclamation, droit, intérêt ou autre élément grevant les biens-fonds qui n'est pas une sûreté de rang antérieur autorisée par la Banque aux termes de la présente charge ou que la Banque ne souhaite pas voir subsister sur les biens-fonds;
- (i) L'Emprunteur ne fait rien qui entravera la charge de la Banque grevant l'intérêt de l'Emprunteur relatif aux biens-fonds, ni ne fait ou n'omet de faire quoi que ce soit ayant pour effet de diminuer la priorité de la présente charge et de toute autre garantie en faveur de la Banque ou de réduire la valeur des biens-fonds;
- (j) L'Emprunteur ne greve les biens-fonds d'aucune autre hypothèque, charge ou sûreté de quelque manière que ce soit sans le consentement préalable écrit de la Banque;
- (k) L'Emprunteur, à ses frais, signera les autres documents et prendra les autres mesures que peut exiger la Banque afin d'assurer que la propriété et l'intérêt entier de l'Emprunteur relatif aux biens-fonds a été grevé en faveur de la Banque, que les obligations sont adéquatement garanties par les biens-fonds et la présente charge et que celle-ci a priorité sur toute autre garantie grevant les biens-fonds, sauf convention contraire de la Banque;
- (l) L'Emprunteur renonce en faveur de la Banque à toutes ses réclamations à l'égard des biens-fonds, sous réserve de la disposition relative au rachat énoncée à l'article 2 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs;
- (m) en cas de défaut, la Banque peut, à son gré, avoir la possession paisible des biens-fonds, libre de toute entrave de la part de l'Emprunteur, ou de quiconque autre occupant la totalité ou toute partie des biens-fonds, et libre de tous intérêts et sûretés autres que les sûretés autorisées, les limitations ou les restrictions auxquelles la Banque a consenti par écrit; il est toutefois entendu que, jusqu'à la survenance d'un défaut, l'Emprunteur a la possession paisible des biens-fonds.

## 8. **RESPECT DES LOIS**

L'Emprunteur s'engage à observer, à exécuter et à respecter sans délai, en tout temps et à ses frais, toutes les lois applicables et l'ensemble des permis, des licences et des approbations délivrés en vertu de celles-ci, y compris, mais non exclusivement, ceux qui ont trait à l'état, à la réparation, à l'utilisation, au zonage ou à l'occupation des biens-fonds ou au stationnement, aux désignations historiques, aux incendies, à l'accès ou aux risques environnementaux, de même que l'ensemble des engagements et des restrictions visant la totalité ou toute partie des biens-fonds. L'Emprunteur s'engage à prendre toutes les mesures et à apporter aux biens-fonds toutes les améliorations ou les modifications, de structure ou autres, à ses frais, que les lois applicables peuvent exiger à tout moment. L'Emprunteur s'engage à fournir à la Banque sur demande, de temps à autre, la preuve de l'observation et du respect par lui des dispositions du présent article 8 et déclare sans délai à la Banque tout non-respect aux termes de celles-ci touchant les biens-fonds.

## 9. **UTILISATION DES BIENS-FONDS ET INTERDICTION DE LOCATION SANS CONSENTEMENT**

L'Emprunteur prend les engagements suivants et déclare et garantit ce qui suit : il occupe et utilise de même qu'il occupera et utilisera les biens-fonds exclusivement à titre d'immeuble résidentiel occupé par son propriétaire, aucune partie des biens-fonds n'est louée ou n'est occupée par un locataire, et l'Emprunteur ne procède ni ne procédera à aucune location ni à la conclusion d'aucune forme de bail ou de convention de location visant les biens-fonds, en totalité ou en partie, sans le consentement préalable écrit de la Banque, qui peut le refuser à sa discrétion exclusive. Le manquement à tout engagement de l'Emprunteur énoncé au présent article 9 est réputé constituer un défaut aux termes de la présente charge, auquel cas la Banque peut faire valoir les droits que lui confère celle-ci. Si les biens-fonds sont loués en totalité ou en partie à un locataire, avec ou sans le consentement de la Banque, celle-ci peut, à son gré, lorsqu'elle peut faire valoir les droits que lui confère la présente charge en raison de la survenance d'un défaut, payer la somme qu'elle estime nécessaire à tout locataire, afin d'obtenir la coopération de ce dernier pour ce qui est de vendre et de faire visiter les biens-fonds ainsi que de prendre possession des biens-fonds, en totalité ou en partie, du locataire, et toute somme ainsi payée à un locataire est payable immédiatement par l'Emprunteur à la Banque et, en cas de non-paiement, porte intérêt selon l'article 4 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, et elle est, avec de tels intérêts, ajoutée aux obligations et greve les biens-fonds. Aucun acte accompli par la Banque aux termes du présent article 9 ne confèrera à celle-ci la possession, le contrôle ou la gestion des biens-fonds, et la Banque n'est pas tenue de percevoir tout loyer ou revenu provenant des biens-fonds ni de respecter les modalités de tout bail ou convention de location. Si l'Emprunteur loue la totalité ou toute partie des biens-fonds sans l'approbation préalable écrite de la Banque, cette dernière pourra faire valoir les mêmes droits et recours (outre ses autres droits et recours) que si l'Emprunteur avait tenté de la décourager de prendre possession des biens-fonds en cas de défaut de l'Emprunteur aux

termes de la présente charge ou de léser les biens-fonds. Si l'Emprunteur a loué la totalité ou toute partie des biens-fonds à un locataire, l'Emprunteur, à la demande de la Banque, tient des documents sur tous les loyers reçus et toutes les dépenses payées par lui relativement à la totalité ou à toute partie des biens-fonds, et, au moins une fois l'an, il charge un comptable agréé de dresser un état des résultats des biens-fonds, duquel il donne une copie à la Banque. Les dispositions de l'article 46 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs ne portent pas atteinte aux obligations et aux engagements de l'Emprunteur, ni aux droits et aux recours de la Banque, énoncés au présent article 9. L'Emprunteur garantit que les biens-fonds ne seront utilisés à aucune fin qui est illégale ou qui n'est pas permise aux termes de règlements municipaux actuels ou futurs, et une telle utilisation de la totalité ou de toute partie des biens-fonds est réputée, au gré exclusif de la Banque, constituer un défaut aux termes de la présente charge.

#### 10. RÉPARATION, DÉGRADATION ET VACANCE

L'Emprunteur s'engage à ne commettre ni tolérer aucune dégradation sur les biens-fonds, à maintenir ou à faire maintenir les bâtiments, les constructions et les améliorations s'y trouvant en bon état, en bon ordre et bien entretenus à la satisfaction de la Banque, à effectuer toute réparation nécessaire ou raisonnablement exigée par la Banque et à ne pas permettre que de tels bâtiments soient ou deviennent vacants. L'Emprunteur s'engage à s'abstenir de faire, ou de permettre à quiconque de faire, quoi que ce soit ayant pour effet de diminuer la valeur des biens-fonds. La Banque peut, à sa discrétion exclusive et à toute heure raisonnable, entrer sur les biens-fonds et les inspecter, et les frais de telles inspections lui sont payables par l'Emprunteur immédiatement. Si, tel que le détermine la Banque à sa discrétion exclusive, l'Emprunteur néglige de garder les biens-fonds en bon état et bien entretenus, ou commet ou tolère tout acte de dégradation sur les biens-fonds, ou si l'Emprunteur ou quelqu'un d'autre fait quoi que ce soit ayant pour effet de diminuer la valeur des biens-fonds, la Banque a le droit, mais non l'obligation, d'effectuer les travaux de réparation, d'amélioration et de modification qu'elle estime nécessaires, et les frais de tels travaux engagés par la Banque lui sont payables par l'Emprunteur immédiatement et sont compris dans les frais définis. Toute somme que l'Emprunteur omet de payer aux termes du présent article 10 porte intérêt selon l'article 4, et elle est, avec de tels intérêts, ajoutée aux obligations garanties par la présente charge, fait partie de ces obligations et grève les biens-fonds. Dans l'exercice de son droit d'entrer sur les biens-fonds aux fins d'inspection et de réparation, la Banque ne sera pas considérée comme étant un titulaire de charge ou un créancier hypothécaire en possession, ni comme ayant la possession, le contrôle ou la gestion des biens-fonds.

#### 11. MODIFICATIONS, AJOUTS ET PRIVILÈGES DES CONSTRUCTEURS ET DES FOURNISSEURS DE MATÉRIAUX

L'Emprunteur s'abstiendra d'exécuter ou de permettre que soient exécutés des travaux de modification, d'amélioration, d'ajout, de remplacement ou de démolition (collectivement, les « modifications ») touchant les biens-fonds sans l'approbation préalable écrite de la Banque, ainsi que de l'assureur hypothécaire assurant la présente charge, le cas échéant, laquelle approbation peut être refusée, ou assujettie aux conditions que la Banque ou l'assureur hypothécaire peut imposer, à sa discrétion exclusive respective. Les modifications, telles qu'elles sont approuvées, ne sont apportées que conformément à l'ensemble des lois applicables et des conditions imposées par la Banque, ainsi que par l'assureur hypothécaire assurant la présente charge, le cas échéant. L'Emprunteur effectuera et paiera les modifications conformément à la *Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux*, L.R.N.-B. 1973, c. M-6, et effectue les retenues exigées par cette loi. La Banque peut à son gré prélever sur toute avance à laquelle l'Emprunteur peut avoir droit par ailleurs les retenues qu'elle juge, à sa discrétion exclusive, appropriées afin de préserver sa priorité aux termes de la loi susmentionnée. La Banque détermine à sa discrétion exclusive le moment et le montant de ses paiements relatifs aux modifications, et l'Emprunteur fournit la preuve à la satisfaction de la Banque des frais qui doivent être ou qui sont déjà engagés à l'égard des modifications, de l'état de leur avancement et des retenues conservées. L'Emprunteur obtient immédiatement la mainlevée de tous les privilèges enregistrés à l'égard des biens-fonds, et la Banque peut donner mainlevée de tous les privilèges, effectuer une consignation au tribunal ou transiger sur tous les privilèges et achever toute construction des modifications de la façon et au moment qu'elle détermine à sa discrétion exclusive et absolue. Tous les frais définis engagés par la Banque relativement à ce qui précède sont payés immédiatement par l'Emprunteur et, en cas de non-paiement, portent intérêt selon l'article 4, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge et grèvent les biens-fonds. L'Emprunteur consent à la divulgation de renseignements par la Banque, conformément à la loi susmentionnée, à toute personne ayant droit à de tels renseignements aux termes de cette loi.

#### 12. DISPOSITION RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

L'Emprunteur déclare et garantit ce qui suit, prend les engagements suivants et convient de ce qui suit : (a) à sa connaissance, après enquête conforme et diligente, aucune substance dangereuse n'est actuellement, ne sera ultérieurement ou n'a été avant l'acquisition par l'Emprunteur de la propriété, de la possession ou du contrôle des biens-fonds, placée, entreposée, située ou éliminée, fabriquée ou autrement traitée sur ou sous les biens-fonds ou aux biens-fonds, sauf conformément aux lois applicables et sauf tel qu'il a été divulgué à la Banque et approuvé par elle par écrit; et (b) aucun ordre, ordonnance, arrêté, directive, mesure d'exécution ou autre avis ou mesure gouvernemental ou réglementaire, ni aucune action, poursuite ou procédure relative à une substance dangereuse ou à l'environnement, n'a été établi, émis ou introduit ou n'est par ailleurs en vue ou en cours à l'égard des biens-fonds. L'Emprunteur avise la Banque par écrit immédiatement si une contamination des biens-fonds par une substance dangereuse vient à sa connaissance, et il ne tolère sur les biens-fonds aucune activité pouvant directement ou indirectement donner lieu à leur contamination par une substance dangereuse. L'Emprunteur paie immédiatement à l'échéance les frais d'enlèvement de toute substance dangereuse se trouvant dans, sur ou sous les biens-fonds ou à proximité de ceux-ci, à défaut de quoi la Banque peut le faire, et de tels frais sont compris dans les frais définis et, en cas de non-paiement, portent intérêt selon l'article 4, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds. La Banque a le droit (mais non l'obligation) d'exiger de l'Emprunteur qu'il obtienne à ses frais, de temps à autre, une vérification environnementale de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, laquelle vérification environnementale doit être jugée acceptable par la Banque, mais une telle vérification ne libère pas l'Emprunteur de ses obligations découlant du présent article 12.

L'Emprunteur indemnise la Banque ainsi que ses dirigeants, ses administrateurs, ses employés, ses mandataires et ses actionnaires de l'ensemble des pertes, des dommages, des frais et des dépenses de quelque nature ou sorte que ce soit (y compris, mais non exclusivement, les frais de justice selon des modalités d'indemnisation intégrale) pouvant à tout moment ou de temps à autre être payés, subis ou engagés par eux ou leur être réclamés en conséquence directe ou indirecte de ce qui suit : (a) la violation d'une déclaration, d'une garantie ou d'un engagement énoncé au présent article 12; (b) la présence d'une substance dangereuse dans, sur ou sous les biens-fonds ou à proximité de ceux-ci, de même que tout privilège ou priorité revendiqué à cet égard; (c) le rejet, l'émission, le déversement ou l'élimination d'une substance dangereuse à partir des biens-fonds dans ou sur un terrain, l'atmosphère, un cours d'eau, une eau réceptrice ou une terre humide; ou (d) toute réclamation attribuable à la violation par l'Emprunteur d'une loi relative à la protection de l'environnement. Les dispositions de la totalité des déclarations, des garanties, des engagements et des indemnisations énoncés au présent article 12 continuent de s'appliquer malgré la mainlevée de la présente charge.

13.

### INSPECTION

La Banque et, si la présente charge est assurée, l'assureur hypothécaire de même que leurs mandataires respectifs peuvent, à toute heure raisonnable et à toute fin qu'ils estiment nécessaire ou appropriée, entrer sur les biens-fonds et les inspecter ou les faire évaluer de temps à autre. En outre, la Banque ou l'assureur hypothécaire ou leurs mandataires respectifs peuvent, à toute heure raisonnable, mener les enquêtes, les vérifications et les inspections portant sur les biens-fonds ou s'y rapportant, y compris, mais non exclusivement, des essais environnementaux, des essais de sol, des enquêtes, des études ou des évaluations de site, que la Banque ou un assureur hypothécaire estime nécessaires, et les frais et les dépenses engagés à cet égard sont payés par l'Emprunteur immédiatement à la demande de la Banque et sont compris dans les frais définis et, en cas de non-paiement, portent intérêt selon l'article 4, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds. Si la Banque ou l'assureur hypothécaire mène effectivement une inspection, elle ne sera pas considérée comme étant un titulaire de charge ou un créancier hypothécaire en possession, ni comme ayant la possession, le contrôle ou la gestion des biens-fonds.

14.

### IMPÔTS ET TAXES

Pour ce qui est des impôts et des taxes, l'Emprunteur prend les engagements suivants et convient avec la Banque de ce qui suit :

- (a) La Banque peut déduire de toute avance de sommes garanties par la présente charge un montant suffisant pour payer tous les impôts et les taxes échus et payables au cours de toute année civile.
- (b) L'Emprunteur s'engage à payer tous les impôts et les taxes à l'échéance. Sans que soit restreint ou limité l'engagement immédiatement précédent de l'Emprunteur, la Banque peut à son gré exclusif estimer le montant des impôts et des taxes payables chaque année, et l'Emprunteur paie immédiatement à la Banque sur demande, le premier jour de chaque mois ou à toute autre date dont la Banque peut convenir à compter du premier jour du premier mois complet suivant l'enregistrement de la présente charge, les sommes qui, selon le calcul de la Banque, sont requises afin de constituer un fonds suffisant pour payer le montant intégral des impôts et des taxes annuels à mesure que ceux-ci ou que chaque versement arrivent à échéance et deviennent payables. Le montant de chaque paiement mensuel d'impôts ou de taxes peut varier, au gré de la Banque, compte tenu des variations touchant le montant des impôts et des taxes annuels sur les biens-fonds. La Banque peut à son gré affecter de tels paiements aux impôts et aux taxes pourvu qu'aucun défaut ne soit survenu, mais le présent article 14 ne l'oblige aucunement à affecter de tels paiements au titre des impôts et des taxes plus d'une fois par année, et la Banque n'est pas tenue de détenir en fiducie les sommes qu'elle reçoit de l'Emprunteur aux termes du présent article 14 ni de payer des intérêts sur de telles sommes. Il est toutefois entendu que, si l'Emprunteur paie à la Banque une somme aux fins d'affectation au titre des impôts et des taxes et si, avant que la Banque n'affecte ainsi un tel paiement, l'Emprunteur commet un défaut de paiement de capital ou d'intérêts tel qu'il est prévu dans la présente charge, la Banque pourra à son gré affecter une telle somme au paiement du capital et des intérêts en souffrance. Si l'Emprunteur souhaite profiter de réductions ou éviter des pénalités relativement au paiement d'impôts ou de taxes, il peut payer à la Banque les sommes supplémentaires requises à cette fin.
- (c) Si les impôts et les taxes effectivement imputés au cours d'une année civile, majorés des intérêts et des pénalités s'y rapportant, dépassent le montant estimé par la Banque de la façon susmentionnée, l'Emprunteur paie à cette dernière sur demande le montant requis pour compenser l'insuffisance. La Banque peut à son gré augmenter le paiement mensuel d'impôts et de taxes pour payer ce montant. La Banque peut à son gré payer toute partie des impôts et des taxes payables, que ce soit avant ou après leur échéance, sans avis, ou elle peut verser à cet égard des avances dépassant le montant du crédit alors détenu par elle au titre des impôts et des taxes. Tout montant excédentaire avancé par la Banque est payable immédiatement par l'Emprunteur et, en cas de non-paiement, est compris dans les frais définis et porte intérêt selon l'article 4, et il est, avec de tels intérêts, ajouté aux obligations garanties par la présente charge, fait partie de ces obligations et grève les biens-fonds.
- (d) L'Emprunteur transmet à la Banque tous les avis de cotisation, les factures fiscales et les autres avis ayant trait à l'imposition d'impôts ou de taxes immédiatement après les avoir reçus, à défaut de quoi la Banque peut obtenir de tels documents, et l'Emprunteur remboursera immédiatement à cette dernière les frais ainsi engagés, et, en cas de non-paiement, un tel montant est compris dans les frais définis et porte intérêt selon l'article 4, et il est, avec de tels intérêts, ajouté aux obligations garanties par la présente charge, fait partie de ces obligations et grève les biens-fonds.
- (e) L'Emprunteur paie à la Banque, outre les autres sommes devant être payées aux termes du présent article 14, la somme que la Banque, à sa discrétion exclusive, exige en vue d'une réserve au titre de la dette future d'impôts et de taxes.
- (f) La Banque n'est en aucun cas tenue de verser des intérêts sur une somme lui étant payée au titre des impôts et des taxes, et toute somme ainsi reçue peut être détenue avec ses propres fonds en attendant son paiement ou son affectation conformément au présent article 14; il est toutefois entendu que, si la Banque n'utilise pas les fonds reçus au titre des impôts et des taxes au cours d'une année civile, elle peut les détenir au titre de toute estimation préalable des impôts et des taxes requis pour l'année civile suivante ou, à son gré, en rembourser le montant à l'Emprunteur sans intérêts.
- (g) L'Emprunteur est dans tous les cas responsable du paiement de toutes les pénalités résultant d'arriérés d'impôts ou de taxes ou du paiement tardif de versements exigibles; de telles pénalités ne sont en aucun cas à la charge de la Banque.
- (h) Si la Banque ne perçoit pas de paiement au titre des impôts et des taxes de la façon susmentionnée, l'Emprunteur lui remet immédiatement sur demande, et, quoi qu'il en soit, au plus tard le 31 décembre chaque année civile, les factures fiscales acquittées ou d'autres preuves écrites de toutes les autorités fiscales compétentes indiquant que tous les impôts et les taxes pour l'année civile courante et toute année civile précédente ont été payés intégralement, à défaut de quoi la Banque a le droit d'imputer des frais de service pour chaque demande écrite qu'elle adresse à de telles autorités fiscales ou à l'Emprunteur afin de vérifier l'état des impôts et des taxes, ainsi que les frais payables à ces autorités fiscales pour de tels renseignements, et ces frais de service et ces autres frais sont payables par l'Emprunteur à la Banque immédiatement sur demande et, en cas de non-paiement, sont compris dans les frais définis et portent intérêt selon l'article 4, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds.

15.

### SERVICES PUBLICS

L'Emprunteur s'engage à payer tous les frais de services publics, de combustible et de gaz se rapportant aux biens-fonds aux échéances, de même qu'à ne pas permettre ni causer l'interruption ou la cessation de l'alimentation des biens-fonds en services publics, en combustible ou en gaz, et, en cas d'interruption ou de cessation de cette alimentation, à prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement immédiat de celle-ci. Il est expressément entendu que l'omission de payer tous les frais de services publics, de combustible et de gaz aux échéances, ainsi que l'interruption ou la cessation de l'alimentation des biens-fonds en services publics, en combustible ou en gaz, est réputée constituer un défaut de la part de l'Emprunteur aux termes de la présente charge, et, outre tous les autres recours que prévoit la présente charge, les obligations, au gré exclusif de la Banque, arrivent à échéance et deviennent payables immédiatement.

16.

### ASSURANCE

L'Emprunteur assure immédiatement et garde assurés, à ses frais, jusqu'à la mainlevée de la présente charge, tous les bâtiments, les constructions, les accessoires fixes et les améliorations sur les biens-fonds (actuellement ou ultérieurement érigés, et tant pendant qu'après la construction) (collectivement appelés les « **bâtiments** » au présent article 16), pour au moins la valeur d'assurance totale en monnaie légale du Canada selon la valeur à neuf, contre ce qui suit : (i) les pertes ou les dommages causés ou occasionnés par le feu, les risques supplémentaires et tous les autres risques habituellement prévus dans des polices d'assurance de garanties annexes types et des polices d'assurance tous risques; (ii) s'il y a lieu ou si la Banque l'exige, la perte ou l'endommagement de glaces ou les pertes ou les dommages causés, par explosion notamment, par une chaudière, un appareil à pression, un brûleur à mazout ou à gaz, une soufflerie à charbon, un dispositif d'alimentation mécanique ou un autre appareil similaire ou par un système d'extincteurs automatiques; (iii) s'il y a lieu ou si la Banque l'exige, la perte découlant de l'endommagement ou de la destruction des bâtiments donnant lieu à l'interruption ou à la perte de produits ou de revenus de location provenant des bâtiments; et (iv) les pertes ou les dommages causés ou occasionnés par d'autres risques, tel que la Banque peut, à sa discrétion exclusive, l'exiger de temps à autre. Toutes ces polices d'assurance sont fournies par des assureurs autorisés qui sont approuvés par la Banque, stipulent que les indemnités sont payables à la Banque en proportion de ses droits, énoncent les clauses hypothécaires types approuvées par le Bureau d'assurance du Canada ou la Banque, ne renferment aucune disposition de règle proportionnelle et visent des montants, revêtent une forme et énoncent des modalités que la Banque, à sa discrétion exclusive, juge acceptables. Chaque police d'assurance contient un engagement de la part de l'assureur de donner à la Banque un préavis écrit d'au moins 30 jours de toute modification importante, résiliation, résiliation projetée, omission de renouveler ou expiration s'y rapportant.

L'Emprunteur paie à l'échéance toutes les primes et les autres sommes nécessaires afin de garder toutes ces polices d'assurance en vigueur et remet à la Banque ce qui suit : (i) avant toute avance, une copie de toutes les polices d'assurance attestant l'instauration de la garantie pour au moins un an; (ii) à la demande de la Banque, une copie de toute police d'assurance, une preuve satisfaisante de l'établissement de l'assurance requise aux termes du présent article 16 et la preuve du paiement intégral de toutes les primes relatives à cette assurance; et (iii) au moins 30 jours avant l'expiration ou la résiliation de toute police d'assurance, une preuve satisfaisante de son renouvellement ou de son remplacement.

En cas de manquement de la part de l'Emprunteur à l'un des engagements énoncés au présent article 16, la Banque a le droit, mais non l'obligation, d'assurer la totalité ou toute partie des biens-fonds, sans devoir rendre compte du produit en provenant, et, si la Banque paie des primes ou des sommes à cette fin, le montant d'un tel paiement lui est immédiatement payable par l'Emprunteur, est compris dans les frais définis et, en cas de non-paiement, porte intérêt selon l'article 4, et il est, avec de tels intérêts, ajouté aux obligations garanties par la présente charge et grève les biens-fonds.

La Banque peut à tout moment exiger qu'une telle assurance soit résiliée et qu'une nouvelle assurance soit souscrite auprès d'une société qu'elle juge acceptable, de même qu'elle peut, de sa propre initiative, souscrire ou maintenir toute assurance prévue au présent article 16, et tout montant payé par la Banque à cette fin lui est immédiatement payable par l'Emprunteur, est compris dans les frais définis et, en cas de non-paiement, porte intérêt selon l'article 4, et il est, avec de tels intérêts, ajouté aux obligations garanties par la présente charge, fait partie de ces obligations et grève les biens-fonds.

Si aucune preuve de prolongation d'une telle assurance tel que le requiert le présent article 16 ne lui est remise dans le délai prescrit, la Banque a droit à des frais de service, payables par l'Emprunteur immédiatement sur demande, pour chaque demande écrite qu'elle adresse à l'assureur ou à l'Emprunteur à l'égard du renouvellement en question (ou en raison de l'inexécution des engagements de l'Emprunteur selon le présent article 16). Si, aux termes du présent article 16, la Banque s'occupe de la garantie d'assurance nécessaire visant les biens-fonds, elle aura droit en contrepartie, en sus des frais de service mentionnés à la phrase précédente, à des frais de service supplémentaires, payables par l'Emprunteur immédiatement sur demande.

En cas de perte ou d'endommagement de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, l'Emprunteur avise immédiatement la Banque par écrit et immédiatement, à ses frais, fournit à celle-ci toutes les preuves de sinistre nécessaires, accomplit tous les actes nécessaires afin de permettre à la Banque d'obtenir le paiement du produit d'assurance et respecte en tout point les modalités de chaque police d'assurance. La présentation par la Banque d'une copie de la présente charge constituera pour tout assureur une autorisation suffisante pour payer à la Banque toute indemnité reliée à la police d'assurance ou pour accepter des instructions de la Banque à l'égard du sinistre.

Malgré toute disposition contraire, législative ou autre, tout le produit d'assurance reçu peut, dans la mesure autorisée par la loi, en totalité ou en partie et au gré de la Banque, être affecté à la reconstruction ou à la réparation des bâtiments endommagés, ou, à la discrétion exclusive de la Banque, être porté en diminution de toute partie des obligations, échues ou non encore échues (la Banque n'étant toutefois pas tenue d'accepter de telles sommes en paiement de capital non encore échue), ou être payé à l'Emprunteur ou à toute autre personne paraissant, selon les dossiers du bureau d'enregistrement immobilier compétent, être ou avoir été propriétaire des biens-fonds. Il est interdit à l'Emprunteur de réparer des dommages ou d'effectuer toute reconstruction sans l'approbation préalable écrite de la Banque.

Si la totalité ou toute partie des biens-fonds est ou devient une partie privative, l'Emprunteur observe et exécute tous les engagements que lui impose le présent article 16, ou fait en sorte que l'association condominiale les observe et les exécute, de même qu'il fait ce qui suit :

- (a) dès que survient la perte ou l'endommagement de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, il respecte en tout point les modalités de chaque police d'assurance et, sans que soit limitée la portée générale de son obligation aux termes de l'article 44 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, les dispositions relatives à l'assurance ayant trait au bâtiment condominial dont font partie les biens-fonds;

- (b) il fait en sorte que les sommes d'assurance soient payables à l'association condominiale ou, si des fiduciaires d'assurance sont désignés par les règlements administratifs, aux fiduciaires d'assurance désignés et qu'elles soient payables en premier lieu à la Banque si l'association condominiale décide de ne pas réparer ou remplacer la partie privative, les bâtiments, la propriété commune, les installations communes et les autres améliorations assurables connexes qui ont été endommagés conformément à la Loi sur les condominiums;
- (c) il fait en sorte que toutes les polices d'assurance applicables comportent une clause hypothécaire type approuvée par le Bureau d'assurance du Canada ou une autre clause hypothécaire que la Banque juge acceptable devant prendre effet si l'association condominiale décide de ne pas réparer ou remplacer la partie privative, les bâtiments, la propriété commune, les installations communes et les améliorations assurables connexes qui ont été endommagés;
- (d) si, de l'avis raisonnable de la Banque, l'assurance contractée par l'association condominiale est jugée insuffisante, il contracte à ses propres frais, à la demande de la Banque, une police d'assurance distincte visant chaque partie privative faisant partie des biens-fonds.

#### 17. **AFFECTATION DES PAIEMENTS**

Avant la survenance d'un défaut, chaque paiement sera affecté conformément à la convention de crédit applicable. Si une convention de crédit ne précise pas le mode d'affectation des paiements, chaque paiement sera affecté comme suit : en premier lieu, au paiement de sommes payables aux termes de la présente charge ou de toute convention de crédit, à l'exclusion de l'emprunt et des intérêts; en deuxième lieu, au paiement des intérêts; en troisième lieu, au paiement de l'emprunt. En cas de défaut, la Banque peut affecter les paiements reçus dans l'ordre et selon les montants qu'elle peut déterminer, à son gré, à l'égard d'un ou de plusieurs prêts, lignes de crédit ou endettements autres énoncés dans les conventions de crédit, du capital, des intérêts, des impôts et des taxes, des primes d'assurance, des réparations, des frais définis ou de toute autre partie des obligations.

#### 18. **RÉCEPTION DES PAIEMENTS**

Tout paiement reçu après 14 h (heure normale de l'Est ou heure avancée de l'Est, selon le cas) à toute date est réputé, aux fins de calcul des intérêts, avoir été effectué et reçu le jour ouvrable suivant. Tout paiement échéant un jour autre qu'un jour ouvrable doit être effectué le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance.

#### 19. **EXPROPRIATION**

L'Emprunteur reconnaît que, si les biens-fonds sont expropriés en totalité ou en partie, les obligations (y compris les intérêts) garanties par la présente charge, majorées de toute perte d'intérêts, au gré de la Banque, arrivent à échéance et deviennent payables immédiatement, et, quoi qu'il en soit, le produit total de toute expropriation est payé à la Banque à son gré exclusif en priorité par rapport aux réclamations de toute autre personne et est porté par la Banque au crédit de toute partie des obligations qu'elle juge appropriée, à sa discrétion exclusive. La Banque, ses mandataires ou ses employés peuvent ordonner l'arpentage ou l'évaluation immobilière des biens-fonds afin de vérifier la valeur des biens-fonds expropriés et des biens-fonds restants. Tous les frais et les dépenses raisonnables relatifs à l'arpentage ou à l'évaluation immobilière en question sont payés par l'Emprunteur immédiatement sur demande, sont compris dans les frais définis et, en cas de non-paiement, portent intérêt selon l'article 4 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds.

#### 20. **VENTE DES BIENS-FONDS OU CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE PERSONNE MORALE**

Dans chacun des cas suivants :

- (a) les biens-fonds, en totalité ou en partie, ou tout intérêt relatif à ceux-ci (y compris, mais non exclusivement, un intérêt bénéficiaire) font l'objet d'une vente, d'un transport, d'un transfert, d'une cession, d'une location ou d'une autre aliénation, directement ou indirectement, ou l'Emprunteur conclut une entente en vue d'effectuer l'une des opérations susmentionnées (chacun de ces cas étant appelé une « **cession** » au présent article 20), à l'intention de toute personne (un « **acquéreur** » au présent article 20), sans l'approbation préalable écrite de la Banque, qui peut la refuser à sa discrétion exclusive et absolue;
- (b) un acquéreur approuvé omet : (i) d'assumer personnellement toutes les obligations de l'Emprunteur aux termes de la présente charge; (ii) de signer une convention de prise en charge revêtant la forme requise par la Banque; et (iii) de respecter toutes les autres conditions de l'approbation;
- (c) si l'Emprunteur est une personne morale, un changement touche la ou les personnes titulaires du contrôle effectif de ses voix, ou l'Emprunteur conclut une entente de fusion, par création d'une société nouvelle ou par absorption, ou une entente similaire, sans le consentement préalable écrit de la Banque, qui peut le refuser à sa discrétion exclusive et absolue;

au gré de la Banque, l'Emprunteur est réputé être en défaut aux termes de la présente charge, et toutes les obligations garanties par celle-ci arrivent à échéance et deviennent payables immédiatement.

Les droits de la Banque découlant du présent article 20 ne sont aucunement modifiés ou limités par l'acceptation de paiements exigibles aux termes de la présente charge ou de toute convention de crédit de la part de l'Emprunteur ou de tout acquéreur (même si la Banque n'a pas approuvé l'acquéreur), ni par quelque entente que ce soit entre la Banque et l'acquéreur. Les droits de la Banque aux termes de la présente charge subsistent sans diminution pour quelque motif que ce soit jusqu'au consentement écrit de la Banque tel que le requiert le présent article 20.

Aucune cession ou prétendue cession ou entente entre la Banque et tout acquéreur ne modifie de quelque façon que ce soit la responsabilité de l'Emprunteur, du Garant ou de toute autre personne responsable du paiement ou de l'exécution des obligations, en totalité ou en partie, ou

de l'observation de l'ensemble des autres modalités, conditions et dispositions de la présente charge et des conventions de crédit, ni ne modifie de quelque façon que ce soit les droits de la Banque contre l'Emprunteur, le Garant ou une telle autre personne.

## 21. CESSION ET DIVULGATION

L'Emprunteur reconnaît que la Banque peut à son gré vendre, transférer, céder, grever de sûretés, donner en gage ou aliéner autrement la présente charge, ou la totalité ou toute partie des obligations, sans consentement ni avis, et, le cas échéant, la présente charge continue de garantir toutes les obligations existant au moment de la vente, du transfert, de la cession, de l'octroi de sûreté, de la mise en gage ou de l'aliénation autre en question, ou prenant naissance ultérieurement. L'Emprunteur reconnaît irrévocablement que la Banque peut recueillir et utiliser tous les renseignements personnels intégrés ou reliés à la présente charge, aux obligations et à toute convention de crédit (y compris des renseignements sur le crédit ou sur un défaut) ayant trait à l'Emprunteur, au Garant ou à toute personne qui assume le paiement de sommes garanties par la présente charge ou qui devient responsable d'un tel paiement, et les divulguer à tout destinataire de la vente, du transfert, de la cession, de l'octroi de sûreté, de la mise en gage ou de l'aliénation autre, par la Banque, de ses droits. La Banque peut déléguer l'exercice de ses droits ou l'exécution de ses obligations à une autre personne et, le cas échéant, fournir à celle-ci tout renseignement qu'elle peut posséder sur l'Emprunteur, le Garant, la présente charge, les obligations et les biens-fonds. La Banque peut aussi divulguer des renseignements sur l'Emprunteur, le Garant, la présente charge, les obligations et les biens-fonds dans le cadre de procédures de recouvrement ou d'exécution à l'égard de la présente charge, ou les divulguer à un assureur ou à un tiers duquel elle peut obtenir des avantages protégeant sa garantie. L'Emprunteur consent à ce que des assureurs et d'autres tiers fournissant des avantages ou des services à la Banque à l'égard de la présente charge obtiennent des renseignements à son sujet auprès d'agences d'évaluation du crédit et d'autres prêteurs afin d'évaluer l'Emprunteur et la présente charge.

Il est entendu qu'en plus de pouvoir exercer les droits que lui confère cet article 21, la Banque est en droit, tant avant qu'après avoir avancé le capital, sans avoir à en aviser l'Emprunteur ou à obtenir son consentement, de vendre, de céder, de syndiquer ou de titriser sur le marché secondaire la convention de crédit, les obligations, la présente charge et toute autre sûreté donnée en garantie des obligations, en totalité ou en partie, à une ou à plusieurs parties (chacune étant appelée « porteur »), et que le ou les porteurs auront par la suite tous les droits de la Banque prévus par les présentes, dont le droit de vendre ou de céder ainsi à leur tour, sans aucune incidence sur le taux d'intérêt ou les modalités des obligations.

La Banque peut de temps à autre, relativement à la vente, à la cession, à la syndication ou à la titrisation des obligations, notamment, nommer ou désigner un dépositaire ou un mandataire aux fins des obligations, qui peut être le créancier hypothécaire inscrit. L'Emprunteur et chaque caution, le cas échéant, reconnaissent qu'un tel dépositaire ou mandataire n'a aucune responsabilité, quelle qu'elle soit, envers l'Emprunteur ou la caution, le cas échéant, à l'égard des obligations, n'agissant qu'à titre de dépositaire ou de mandataire de la Banque ou des porteurs.

La Banque a le droit absolu, qu'elle peut exercer de temps à autre, de nommer un tiers pour la remplacer aux fins de l'administration des obligations, de la prestation de services liés au prêt et des relations avec l'Emprunteur et la caution, le cas échéant, étant entendu qu'à moins d'avoir reçu un avis d'une telle nomination de la part de la Banque, l'Emprunteur et la caution, le cas échéant, continuent de faire affaire avec la Banque en ce qui concerne l'administration des obligations ou les services liés à celles-ci.

## 22. DÉFAUT

Un défaut (chacun, un « défaut ») survient aux termes de la présente charge dans chacun des cas suivants :

- (a) l'Emprunteur omet d'effectuer un paiement d'obligations, en totalité ou en partie, ou d'effectuer un paiement aux termes de celles-ci au moment et de la manière qu'exigent les modalités de la présente charge ou de toute convention de crédit;
- (b) l'Emprunteur commet une violation ou est en défaut quant à l'exécution, à l'observation ou au respect de la totalité ou de toute partie des obligations au moment et de la manière qu'exigent les modalités de la présente charge ou d'une convention de crédit, ou lui-même ou toute autre personne viole un engagement, une promesse, une condition ou un accord énoncé dans la présente charge ou une convention de crédit;
- (c) un énoncé, une certification, une déclaration, un engagement ou un accord de la part de l'Emprunteur ou d'un Garant fourni dans la présente charge ou autrement à la Banque relativement à toute partie des obligations est inexact ou trompeur;
- (d) l'Emprunteur omet de payer à l'échéance toute somme que garantit, ou est en défaut quant à l'observation ou à l'exécution de tout autre engagement ou obligation que contient, une hypothèque, une charge ou une autre sûreté grevant les biens-fonds, ayant ou non priorité sur la présente charge, ou une garantie accessoire à la présente charge ou une entente à laquelle l'Emprunteur et la Banque sont parties;
- (e) l'Emprunteur grève davantage les biens-fonds sans le consentement préalable écrit exprès de la Banque;
- (f) des bâtiments, des ajouts, des modifications ou des améliorations en cours de construction sur les biens-fonds, en totalité ou en partie, demeurent en suspens ou ne font l'objet d'aucuns travaux durant 15 jours consécutifs;
- (g) l'Emprunteur néglige de garder les biens-fonds en bon état et bien entretenus, ou lui-même ou quelqu'un d'autre fait quoi que ce soit ayant pour effet de diminuer la valeur des biens-fonds ou commet ou tolère tout acte de dégradation sur les biens-fonds (tel que le détermine la Banque à sa discrétion exclusive);
- (h) tout type de privilège quel qu'il soit, tel qu'un privilège de constructeur, un jugement, un bref d'exécution, une convention de vente conditionnelle, un avis de sûreté ou toute autre sûreté similaire est enregistré à l'égard de l'Emprunteur ou des biens-fonds, en totalité ou en partie, ou la Banque reçoit un avis indiquant qu'un privilège, un jugement ou un bref d'exécution sera obtenu, à moins qu'un consentement préalable écrit ne soit obtenu de la Banque dans chaque cas de privilège, de jugement, de bref d'exécution ou de sûreté;

- (i) les biens-fonds sont abandonnés ou restent inoccupés durant au moins 30 jours consécutifs;
- (j) les biens-fonds, en totalité ou en partie, sont expropriés ou confisqués aux termes de toute loi applicable à leur égard;
- (k) une substance dangereuse est découverte dans, sur ou sous les biens-fonds, ou toute partie de ceux-ci, et n'en est pas complètement enlevée à l'entière satisfaction de la Banque aux frais de l'Emprunteur au cours des 14 jours suivant une demande de la part de la Banque;
- (l) l'Emprunteur commet un acte de faillite au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. 1985, c. B-3, tombe en faillite ou devient insolvable, ou une requête de mise en faillite est déposée contre lui, ou l'Emprunteur fait une cession autorisée de ses biens au profit de ses créanciers, ou il fait l'objet d'une réorganisation, d'un arrangement ou d'une autre procédure similaire modifiant les droits de tout créancier;
- (m) les biens-fonds font l'objet d'une procédure de forclusion ou d'une vente judiciaire, ou sont autrement saisis par un autre créancier hypothécaire, bénéficiaire de sûreté, détenteur de bref, séquestre ou tout mandataire de l'un d'eux, ou toute autre personne exerçant des fonctions similaires;
- (n) l'Emprunteur vend, octroie une option d'acheter, loue, transporte ou transfère le titre de propriété de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, ou convient d'effectuer l'une des opérations susmentionnées, ou un changement touche la ou les personnes titulaires du contrôle effectif de ses voix, ou l'Emprunteur conclut une entente de fusion, par création d'une société nouvelle ou par absorption, ou une entente similaire, sans le consentement préalable écrit exprès de la Banque;
- (o) les biens-fonds, en totalité ou en partie, sont utilisés à une fin illégale par toute personne, ou une activité illégale est exercée dans ou sur les biens-fonds ou à proximité de ceux-ci, ou du matériel que la Banque croit relié à une activité illégale est installé dans ou sur les biens-fonds ou à proximité de ceux-ci;
- (p) l'Emprunteur est en défaut aux termes d'un bail des biens-fonds;
- (q) tout bâtiment situé sur les biens-fonds subit des dommages ou une destruction que la Banque, de son avis exclusif, juge substantiels;
- (r) il survient un événement ou un cas qui est déclaré ou réputé constituer un défaut aux termes de la présente charge ou de toute convention de crédit.

La Banque, à sa discrétion exclusive, détermine si un défaut est survenu.

### 23. **DISPOSITIONS RELATIVES À L'EXÉCUTION**

En cas de défaut, la Banque peut à son gré, dans la mesure autorisée par les lois applicables, prendre l'une ou plusieurs des mesures suivantes, dans l'ordre de son choix :

- (a) exiger le paiement immédiat de la totalité ou de toute partie des obligations, auquel cas de telles obligations arrivent à échéance et deviennent payables immédiatement;
- (b) exiger l'exécution immédiate de la totalité ou de toute partie des obligations, auquel cas l'exécution de telles obligations arrive à échéance immédiatement;
- (c) intenter une action contre l'Emprunteur, le Garant ou toute autre personne responsable du paiement d'une somme échue à l'égard des obligations, ou de l'exécution ou de l'observation des obligations, ou des deux;
- (d) engager toute procédure et prendre toute autre mesure judiciaire que la Banque, à sa discrétion absolue, juge nécessaires afin d'obliger l'Emprunteur à payer, à acquitter, à observer ou à exécuter les obligations;
- (e) entrer sur les biens-fonds et en prendre possession, et prendre les loyers, les fruits et les bénéfices des biens-fonds, en totalité ou en partie, et, qu'elle soit ou non en possession, conclure tout bail des biens-fonds, en totalité ou en partie, selon les modalités qu'elle juge appropriées;
- (f) si le défaut persiste depuis au moins 15 jours, moyennant un préavis écrit d'au moins 35 jours, vendre les biens-fonds ou les donner à bail, en totalité ou en partie; les dispositions suivantes s'appliquent, selon le cas, à la vente ou à la location des biens-fonds par la Banque :
  - (i) Un tel avis est donné aux personnes, de la manière, sous la forme et dans le délai que stipulent les lois applicables; si la loi n'exige pas la transmission d'un tel avis ou dans la mesure où de telles exigences ne s'appliquent pas, l'avis (au gré de la Banque) peut être valablement donné s'il est laissé à un adulte sur les biens-fonds, si ceux-ci sont occupés, ou s'il est placé sur une part des biens-fonds, si ceux-ci sont inoccupés, ou, au gré de la Banque, s'il est envoyé par courrier recommandé, adressé à l'Emprunteur, à la dernière adresse connue de ce dernier; un tel avis suffit même s'il n'est pas adressé à toute personne par son nom ou sa désignation, et même s'il vise une personne inconnue, non identifiée ou frappée d'incapacité; en outre, s'il y a des représentants personnels de l'Emprunteur au décès de celui-ci, un tel avis peut, au gré de la Banque, être donné selon n'importe quel mode susmentionné ou être signifié à personne à de tels représentants;
  - (ii) La Banque peut vendre les biens-fonds, en totalité ou en partie, aux enchères ou de gré à gré, ou en partie aux enchères et en partie de gré à gré, et la Banque peut les transporter et en parfaire le titre au moment d'une telle vente au profit de tout acquéreur en cause selon les directives de celui-ci et peut donner et accomplir tous les actes, les actions et les choses pouvant être jugés nécessaires aux fins susmentionnées;

- (iii) Le produit de la vente aux termes de la présente charge peut être affecté au paiement des frais et des dépenses engagés dans la prise, la reprise ou le maintien de la possession, la location ou la vente des biens-fonds ou en raison du non-paiement ou de l'obtention du paiement de sommes, garanties par les présentes ou non;
  - (iv) Le produit d'une telle vente ou location aux termes de la présente charge sera affecté, dans l'ordre déterminé par la Banque conformément aux lois applicables, au paiement de ce qui suit : (I) les sommes devant être payées à tout titulaire d'un droit sur les biens-fonds d'un rang supérieur à celui de la Banque; (II) la rémunération de l'encanteur ou la commission de l'agent immobilier; (III) tous les rajustements habituellement apportés à la vente d'un bien; (IV) tous les frais définis engagés par la Banque pour faire valoir la présente charge, exercer toute partie de ses droits découlant de celle-ci, prendre ou reprendre possession des biens-fonds ou en maintenir la possession, réparer ou améliorer les biens-fonds et vendre ou louer, ou tenter de vendre ou de louer, les biens-fonds, de même que tous les autres frais définis engagés par la Banque pour protéger ses intérêts; (V) les obligations définies; (VI) les sommes dues à toute personne détenant sur les biens-fonds une hypothèque, un privilège ou une autre garantie d'un rang inférieur à celui de la présente charge; (VII) les autres sommes que les lois applicables obligent la Banque à payer à partir d'un tel produit; et (VIII) tout excédent à l'Emprunteur;
  - (v) La Banque peut vendre la totalité ou toute partie des biens-fonds selon les modalités, de crédit notamment, qui lui paraissent les plus avantageuses et aux prix pouvant raisonnablement être obtenus en contrepartie et peut établir toute stipulation quant au titre ou à la preuve ou à l'origine du titre, notamment, qu'elle juge appropriée, et, si le produit net de toute vente ou location ne suffit pas au paiement de toutes les obligations, l'Emprunteur doit payer la différence à la Banque immédiatement sur demande;
  - (vi) La Banque peut acheter, résoudre ou modifier un contrat de vente visant la totalité ou toute partie des biens-fonds et effectuer une revente sans être tenue de la perte qui s'ensuit;
  - (vii) Dans le cas d'une vente à crédit, ou d'une vente en partie au comptant et en partie à crédit, la Banque n'est tenue de payer à l'Emprunteur que les sommes effectivement reçues des acquéreurs après l'acquittement des réclamations de la Banque et, pour toute partie de ces fins, peut établir et souscrire tous les actes et les ententes qu'elle juge appropriés;
  - (viii) Un acquéreur ou un locataire n'est pas tenu d'enquêter sur la légalité, l'opportunité ou la régularité d'une vente ou d'une location, ni n'est touché par un avis de toute inopportunité ou irrégularité ou par un avis indiquant qu'une vente ou une location est inopportune, et l'absence de notification formelle ou de publication qu'exige le présent article 23, le cas échéant, n'invalide pas une vente ou une location aux termes de la présente charge, et le titre d'un acquéreur ou d'un locataire à la vente ou à la location effectuée dans l'exercice déclaré du pouvoir susmentionné n'est pas susceptible de contestation pour le motif qu'aucune cause n'était survenue pour autoriser l'exercice d'un tel pouvoir ou qu'un tel pouvoir n'avait pas été autorisé ou avait été exercé de façon inopportune ou irrégulière ou qu'un tel avis n'avait pas été donné conformément à la Loi sur les hypothèques ou avait été donné de façon inopportune, mais toute personne qui subit des dommages en raison de l'exercice non autorisé, inopportun ou irrégulier du pouvoir peut faire valoir un recours, en dommages-intérêts seulement, contre la personne qui exerce le pouvoir;
  - (ix) La Banque peut vendre les accessoires fixes, le remblai, les dépôts, les récoltes ainsi que les arbres sur pied ou couchés indépendamment des biens-fonds, et l'acquéreur de même que la Banque se voient accorder tout l'accès nécessaire à l'obtention, à la coupe et à l'enlèvement;
  - (x) Il est entendu entre les parties à la présente charge qu'aucune disposition du présent article 23 n'a pour effet de causer un préjudice ou une diminution aux autres droits et recours et aux pouvoirs de la Banque énoncés dans la présente charge ou reconnus en droit en vertu de celle-ci;
  - (xi) La Banque n'est pas responsable des pertes pouvant découler d'une telle location ou vente de la façon susmentionnée, sauf celles qui surviennent en raison d'un défaut ou d'une négligence volontaire de sa part;
  - (xii) Lorsqu'un pouvoir de vente est par les présentes conféré à la Banque, toutes les dispositions du présent article 23 visant l'exercice de ce pouvoir, y compris, sans que soit limitée de quelque façon que ce soit la portée générale de ce qui précède, les personnes auxquelles l'avis d'exercice d'un tel pouvoir doit être donné et le mode de communication de cet avis, sont réputées avoir été modifiées de façon à respecter les exigences de la loi en vigueur de temps à autre à l'égard de l'exercice de ce pouvoir de vente, et, en cas d'incompatibilité entre les dispositions de la présente charge visant l'exercice de ce pouvoir de vente et les exigences de la loi en question, les dispositions d'une telle loi prévalent; en l'absence d'une telle incompatibilité, les dispositions de la présente charge demeurent inchangées;
- (g) entrer sur les biens-fonds et pratiquer une saisie-gagerie sur des biens appartenant à l'Emprunteur afin de rembourser la totalité ou toute partie des obligations;
- (h) entrer sur les biens-fonds à tout moment que la Banque peut juger nécessaire, sans avis à l'intention, ni assentiment, de quelque personne que ce soit, et, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, prendre des dispositions pour l'achèvement de la construction, la réparation ou la remise en ordre de bâtiments, de constructions, d'accessoires fixes ou d'autres améliorations sur les biens-fonds, ou pour l'inspection, la prise en charge, la location, la perception des loyers ou la gestion générale des biens-fonds, ou pour la prise de toute autre mesure autorisée en vertu de la présente charge ou de la loi, tel que la Banque peut le juger opportun, et aucune mesure prise par la Banque conformément au présent paragraphe 23(h) ne fera d'elle un titulaire de charge ou un créancier hypothécaire en possession ou ne la rendra responsable de l'entretien ou de la conservation des biens-fonds;

- (i) prendre toute mesure nécessaire afin de prendre ou de reprendre possession des biens-fonds ou d'en maintenir la possession ainsi que de réaliser la garantie constituée par la présente charge, y compris présenter à un tribunal compétent une demande d'ordonnance visant la forclusion de l'intérêt de l'Emprunteur relatif aux biens-fonds ou visant la vente des biens-fonds selon des modalités approuvées par ce tribunal; en cas d'obtention par la Banque d'une ordonnance définitive de forclusion, l'intérêt de l'Emprunteur relatif aux biens-fonds appartiendra à la Banque, et l'Emprunteur n'aura plus d'intérêt relatif aux biens-fonds;
- (j) nommer un séquestre à l'égard de la totalité ou de toute partie des biens-fonds conformément à l'article 24;
- (k) de façon générale, prendre ou engager la totalité ou toute partie des autres mesures et procédures judiciaires que peut faire valoir un créancier hypothécaire en droit et en equity.

Si la Banque prend possession des biens-fonds, l'Emprunteur n'entravera pas la possession par la Banque, par tout séquestre que cette dernière peut nommer ou par toute personne à qui les biens-fonds sont loués ou vendus, et l'Emprunteur ne présentera aucune réclamation contre toute personne à qui les biens-fonds peuvent être loués ou vendus.

#### 24. NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

En cas de défaut, la Banque peut, en prenant ou non possession de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, procéder au moyen d'un acte écrit à la nomination, ou demander à un tribunal compétent une ordonnance visant la nomination, d'un séquestre à l'égard de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, ainsi que des loyers et des bénéfices en provenant, avec ou sans garantie, de même qu'elle peut de temps à autre, si le séquestre a été nommé au moyen d'un acte écrit, révoquer ce séquestre et en nommer un autre à sa place au moyen d'un écrit similaire, et, relativement à une telle nomination ou révocation, la Banque est réputée agir en qualité de mandataire ou de fondé de pouvoir de l'Emprunteur, une telle nomination n'étant toutefois pas révocable par l'Emprunteur. Les dispositions suivantes s'appliquent à la nomination d'un tel séquestre de temps à autre :

- (a) Le séquestre a un accès illimité aux biens-fonds (droit d'accès qui n'est pas révocable par l'Emprunteur) et a les pleins pouvoirs et l'autorisation illimitée de faire ce qui suit :
  - (i) percevoir tous les loyers et les bénéfices arrivant à échéance à l'égard des biens-fonds, en totalité ou en partie;
  - (ii) louer ou sous-louer toute part des biens-fonds selon les modalités et les conditions que le séquestre juge souhaitables, et conclure et souscrire des baux visant la totalité ou toute partie des biens-fonds, accepter l'abandon de tels baux et résilier de tels baux;
  - (iii) achever toute construction inachevée sur les biens-fonds, y compris celle de bâtiments ou d'autres constructions, améliorations ou accessoires fixes, et prendre possession de matériaux, de fournitures, de plans, d'outils ou de matériel sur les biens-fonds et les utiliser;
  - (iv) gérer, exploiter, modifier, réparer, maintenir en bon état ou étendre la totalité ou toute partie des biens-fonds;
  - (v) vendre ou octroyer des options permettant d'acheter la totalité ou toute partie des biens-fonds, aux enchères ou de gré à gré, selon les modalités, de crédit notamment, et avec ou sans garantie, qui paraissent les plus avantageuses au séquestre;
  - (vi) résoudre ou modifier un contrat ou une convention de vente ou de location des biens-fonds;
  - (vii) emprunter les sommes qui, selon le séquestre, seront nécessaires à l'acquittement de ses fonctions;
  - (viii) employer les assistants que le séquestre peut juger nécessaires à l'acquittement de ses fonctions;
  - (ix) exécuter les autres actes et fonctions et engager les autres dépenses qui, selon le séquestre, assureront le maintien, la conservation ou l'accroissement de la valeur ou des revenus éventuels des biens-fonds ou qu'autorise une ordonnance de tribunal nommant le séquestre.

L'Emprunteur s'engage à ratifier et à confirmer tout ce que le séquestre peut faire à l'égard des biens-fonds.

- (b) La Banque peut à son gré investir le séquestre de la totalité ou de toute partie des droits et des pouvoirs de la Banque.
- (c) La Banque peut établir la rémunération du séquestre, laquelle rémunération, de même que tous les frais et les dépenses du séquestre et les emprunts de celui-ci, le cas échéant, nécessaires à l'acquittement de ses fonctions aux termes de la présente charge, est payable immédiatement par l'Emprunteur sur demande, est ajoutée aux sommes garanties par la présente charge, porte intérêt selon l'article 4 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs et, avec de tels intérêts, grève les biens-fonds.
- (d) Dans tous les cas, le séquestre est réputé être le fondé de pouvoir ou le mandataire de l'Emprunteur, et non de la Banque, et la Banque n'est pas responsable des actes et des omissions du séquestre.
- (e) La nomination d'un séquestre par la Banque ne donne lieu ni ne donne naissance à aucune responsabilité ou obligation de la part de la Banque envers le séquestre, l'Emprunteur ou toute autre personne à quelque égard que ce soit, y compris, mais non exclusivement, à l'égard de la rémunération, des frais et des dépenses du séquestre, et ni la nomination ou la révocation d'un séquestre, ni aucune mesure de la part d'un séquestre, ne fait de la Banque un titulaire de charge ou un créancier hypothécaire en possession des biens-fonds.

- (f) La Banque n'est pas tenue de rendre compte des sommes reçues par le séquestre, sauf dans la mesure où elle les reçoit effectivement. Aucun séquestre n'est tenu envers l'Emprunteur de rendre compte de sommes autres que celles que le séquestre reçoit effectivement à l'égard de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, et chaque séquestre, au moyen des sommes ainsi reçues, sous réserve des lois applicables, paie ce qui suit dans l'ordre suivant :
- (i) toute la rémunération du séquestre;
  - (ii) tous les frais et les dépenses, quelles qu'en soient la nature et la sorte, engagés par le séquestre relativement à la gestion, à l'exploitation, à la réparation, à la modification ou à l'étendue de la totalité ou de toute partie des biens-fonds;
  - (iii) toutes les sommes requises afin de garder en règle toute sûreté ayant priorité de rang sur la présente charge, ainsi que tous les impôts, les taxes, les primes d'assurance et les autres dépenses appropriées engagés par le séquestre à l'égard de la totalité ou de toute partie des biens-fonds;
  - (iv) les obligations, échues ou non, devant être payées dans l'ordre que la Banque détermine à sa discrétion exclusive;
  - (v) tout excédent, sous réserve des droits d'autres créanciers, à l'Emprunteur.
- (g) Exception faite des réclamations relatives à la reddition de compte aux termes du paragraphe 24(f), l'Emprunteur, par les présentes, libère la Banque et tout séquestre des réclamations de toute nature pouvant prendre naissance ou être causées à l'Emprunteur ou à toute personne se réclamant de la présente charge en raison ou en conséquence de quoi que ce soit que la Banque ou le séquestre a fait aux termes du présent article 24, à moins qu'une telle réclamation ne soit la conséquence directe et immédiate de la malhonnêteté ou de la fraude.
- (h) La déclaration solennelle d'un dirigeant ou d'un mandataire de la Banque au sujet du défaut aux termes de la présente charge et au sujet de la nomination en bonne et due forme du séquestre conformément à la présente charge en constitue une preuve suffisante pour les besoins de toute opération entre une personne et un séquestre, et une telle opération est réputée être valide et en vigueur malgré toute assertion contraire de l'Emprunteur.
- (i) Les droits et les pouvoirs conférés dans la présente charge à l'égard du séquestre s'ajoutent à tous les autres droits et pouvoirs que la Banque peut exercer, et ne les remplacent pas.

25. **NON-ASSIMILATION DE LA BANQUE À UN TITULAIRE DE CHARGE EN POSSESSION**

Il est entendu entre l'Emprunteur et la Banque que cette dernière ne deviendra pas titulaire de charge ou créancier hypothécaire en possession par l'exercice d'un des droits lui étant conférés aux termes de la présente charge.

26. **FRAIS ET DÉPENSES**

La Banque peut, à tout moment et de temps à autre tel qu'elle le détermine à son gré exclusif et à sa discrétion exclusive, engager ou payer les frais définis, en totalité ou en partie. L'Emprunteur s'engage à payer à la Banque immédiatement sur demande tous les frais définis engagés, imputés ou payés par elle, ainsi que tous les autres frais, dépenses et autres montants reliés directement et indirectement à la présente charge de même qu'à tous les autres documents ou garanties nécessaires relativement à la présente charge ou accessoires à celle-ci, et tous les frais de service et d'administration et autres montants payables par l'Emprunteur aux termes de la présente charge et des conventions de crédit. En cas de non-paiement par l'Emprunteur, tous ces frais définis et autres montants portent intérêt selon l'article 4 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations, font partie de celles-ci et seront garantis par la présente charge, assortis de la même priorité. Le terme « **frais définis** » s'entend de l'ensemble des frais, des dépenses, des commissions, des droits et des honoraires, quelles qu'en soient la nature et la sorte, reliés directement ou indirectement ou applicables à ce qui suit :

- (a) l'établissement et l'enregistrement de conventions de crédit, de la présente charge, de tout document ou avis ayant trait à la présente charge et de toute modification, mainlevée ou cession de la présente charge, la vérification de titre, l'évaluation des biens-fonds, l'inspection des biens-fonds, la production de rapports à la Banque, toute assurance hypothécaire ou assurance de titres, et tous les frais de la Banque ayant trait à la négociation des prêts, des lignes de crédit et d'autres dettes que garantit la présente charge;
- (b) tous les montants qui, aux termes de la présente charge ou de conventions de crédit, peuvent être payés ou engagés par la Banque ou imputés par celle-ci à l'Emprunteur ou être ajoutés aux sommes garanties par la présente charge, de même que tous les frais et les dépenses engagés ou payés par la Banque dans l'exécution des obligations de l'Emprunteur aux termes de la présente charge ou de conventions de crédit;
- (c) tous les frais et les dépenses accessoires, attribuables ou reliés de quelque façon que ce soit à la présente charge ou à la réalisation ou à la protection de la garantie de la Banque ou de l'un de ses droits, de ses titres et de ses intérêts aux termes de la présente charge ou de conventions de crédit, y compris, mais non exclusivement, le recouvrement du paiement ou la poursuite de l'exécution ou de l'observation de la totalité ou de toute partie des obligations; la prise, la reprise ou le maintien de la possession, la conservation ou la protection des biens-fonds ou de toute autre garantie détenue par la Banque; la conservation et le maintien du caractère réalisable et de la priorité de la présente charge et de toute autre garantie, de même que, de façon générale, la prise de mesures ou l'engagement de procédures de quelque nature ou sorte que ce soit (complétées ou non) visant à réaliser la garantie de la présente charge ou toute autre garantie des obligations, que ce soit par vente ou location ou autrement; et les frais de tout séquestre;

- (d) la réparation, l'entretien, l'inspection, l'obtention, l'évaluation, l'achèvement de la construction ou de la rénovation et la gestion de la totalité ou de toute partie des biens-fonds, le maintien en règle des polices d'assurance relatives aux biens-fonds et le respect de toute exigence des lois applicables à l'égard des biens-fonds;
- (e) la conduite d'essais environnementaux, d'une évaluation de site, d'une enquête, d'une étude ou d'une inspection des biens-fonds ou de toute autre évaluation de l'état des biens-fonds;
- (f) les dépenses engagées dans la suppression d'un privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux grevant le titre des biens-fonds, l'obtention de la mainlevée ou la résiliation d'un privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux ou la contestation d'une action relative à un privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux relativement aux biens-fonds, qu'une priorité soit ou non revendiquée par rapport à la présente charge;
- (g) les honoraires d'avocat et les débours (selon des modalités d'indemnisation intégrale) se rapportant à tout élément susmentionné.

#### 27. **DROIT DE LA BANQUE D'EXÉCUTER LES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR**

La Banque a le droit, mais non l'obligation, d'accomplir toute partie des obligations de l'Emprunteur aux termes d'une convention de crédit, de la présente charge ou des obligations définies et de dépenser toute somme d'argent à cette fin. Toute somme ainsi payée par la Banque arrive à échéance et est payable à celle-ci immédiatement et portera intérêt selon l'article 4 à compter de la date de paiement par la Banque, et, jusqu'au remboursement intégral, elle sera, avec de tels intérêts, ajoutée aux obligations garanties par la présente charge, fera partie de ces obligations et grèvera les biens-fonds, assortie de la même priorité.

#### 28. **AUTRES CHARGES**

La Banque peut, à tout moment et de temps à autre tel qu'elle le détermine à son gré exclusif et à sa discrétion exclusive, rembourser les réclamations d'autres créanciers titulaires d'un intérêt relatif aux biens-fonds. Il peut s'agir, notamment, de privilèges des constructeurs et des fournisseurs de matériaux et d'autres privilèges, de réclamations gouvernementales, de droits de sûreté, d'impôts, de taxes, de charges, d'hypothèques, de services publics, de dépenses communes et d'autres sûretés, dettes, charges ou intérêts relatifs aux biens-fonds qui, de temps à autre, arrivent à échéance et sont impayés à l'égard des biens-fonds, qui, en cas de non-paiement, pourraient entraîner l'endommagement ou une réduction de la valeur des biens-fonds ou une vente des biens-fonds, ou qui sont susceptibles de constituer sur les biens-fonds un privilège de rang égal ou supérieur à celui de la présente charge.

La Banque peut, à son gré, si elle le juge nécessaire, rembourser toute partie des hypothèques, des charges, des intérêts, des réclamations, des privilèges ou des sûretés, existant actuellement ou prenant naissance ultérieurement, qui ont ou que la Banque considère comme ayant priorité de rang sur la présente charge, y compris les impôts, les taxes, les frais de services publics, les privilèges des constructeurs et des fournisseurs de matériaux ou des sommes payables à une association condominiale.

Les sommes ainsi acquittées par la Banque sont payées par l'Emprunteur immédiatement sur demande et sont comprises dans les frais définis et, en cas de non-paiement, portent intérêt selon l'article 4, et elles sont, avec de tels intérêts, ajoutées aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds. En cas de paiement, par la Banque, du montant de tels hypothèques, charges, intérêts, réclamations, privilèges, sûretés, impôts ou taxes, la Banque est subrogée dans tous les droits, en equity notamment, et les garanties de la personne ou du gouvernement ainsi remboursé, et peut s'en prévaloir, et elle est par les présentes autorisée à en obtenir la cession ou la mainlevée, et à les conserver sans enregistrement, tant qu'elle le juge approprié.

#### 29. **FRAIS DE SERVICE ET D'ADMINISTRATION**

L'Emprunteur convient de payer à la Banque, à l'échéance, les frais de service et d'administration alors en vigueur de cette dernière à l'égard de l'établissement de mainlevées, de cessions, d'ententes modificatives ou autres, de relevés d'information, de relevés de prise en charge, de relevés de paiement, de frais mentionnés dans la présente charge ou toute convention de crédit, du remplacement de chèques lorsqu'un paiement a été refusé en raison d'une insuffisance de fonds ou pour tout autre motif ayant trait à l'administration de la présente charge et des conventions de crédit. De tels frais, en cas de non-paiement à l'échéance, portent intérêt au taux d'intérêt applicable selon l'article 4, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds. Tous les frais de service et d'administration stipulés dans la présente charge ou les conventions de crédit sont destinés à compenser les frais administratifs de la Banque et ne sont pas réputés constituer une pénalité.

#### 30. **PRIORITÉ DE RANG SUR LE PRIVILÈGE DE VENDEUR**

Par les présentes, l'Emprunteur reconnaît que la présente charge est destinée à avoir priorité de rang sur tout privilège de vendeur, en sa faveur ou non, et il garantit qu'il n'a accompli aucun acte visant à conférer à un privilège de vendeur la priorité de rang sur la présente charge, et qu'il n'est au courant d'aucune circonstance susceptible de constituer un privilège de vendeur. En outre, l'Emprunteur s'engage à accomplir tous les actes et à souscrire ou à faire souscrire tous les documents requis afin de conférer à la présente charge la priorité de rang sur tout privilège de vendeur et de donner effet à l'intention de la présente clause.

#### 31. **INTÉRÊTS POSTÉRIEURS**

Par la présente charge, l'Emprunteur accorde et hypothèque tout intérêt supplémentaire ou supérieur relatif aux biens-fonds qu'il pourrait acquérir ultérieurement, et un tel intérêt supplémentaire ou supérieur est compris dans la définition du terme « **biens-fonds** » énoncée dans la présente charge.

32. **LIBÉRATIONS PARTIELLES: LOTISSEMENT**

L'Emprunteur reconnaît que la Banque peut à son gré à tout moment accorder libération ou mainlevée à l'égard des biens-fonds, en totalité ou en partie, ou de toute autre garantie que la Banque a acceptée ou de tout cautionnement se rapportant aux sommes d'argent garanties par les présentes, de même qu'elle peut libérer l'Emprunteur, tout Garant ou toute autre personne de tout engagement, obligation ou autre responsabilité énoncé dans la présente charge, les conventions de crédit ou un autre document de garantie, y compris l'obligation de payer les sommes garanties par la présente charge, en totalité ou en partie, selon les modalités que la Banque, à sa discrétion exclusive, juge appropriées, que ce soit à titre onéreux ou non, avec ou sans contrepartie, sans responsabilité à cet égard, sans devoir rendre compte de la valeur s'y rattachant ou de sommes quelles qu'elles soient, sauf les sommes effectivement reçues par la Banque, et sans ainsi accorder libération à l'égard d'une autre partie des biens-fonds ou d'une autre garantie ou d'autres engagements énoncés dans la présente charge, les conventions de crédit ou ailleurs, ni libérer une autre personne de ses obligations et de ses engagements aux termes de la présente charge ou des conventions de crédit. Malgré une telle libération ou mainlevée, les biens-fonds, la garantie, les engagements et les obligations non visés par la libération ou la mainlevée demeurent grevés quant à toutes les obligations garanties par la présente charge. Aucune libération ou mainlevée ne vise une garantie, l'Emprunteur, tout Garant ou toute autre personne sans faire l'objet d'un écrit souscrit par la Banque. L'Emprunteur reconnaît que chaque partie ou lot résultant du lotissement actuel ou éventuel futur des biens-fonds est et demeure grevé quant à toutes les sommes garanties par les présentes, même si la Banque libère une autre partie des biens-fonds de la présente charge, et aucune personne n'a le droit d'exiger que les sommes garanties aux termes de la présente charge soient calculées proportionnellement à l'égard d'une partie ou d'un lot.

33. **DROITS ET RECOURS**

La Banque peut exercer tous les droits et recours énoncés dans la présente charge ou toute convention de crédit ou aux termes de lois applicables, de façon simultanée, cumulative et indépendante et selon l'ordre et la combinaison et aux moments qu'elle juge opportuns, et elle n'est pas tenue d'épuiser un droit ou un recours en particulier avant d'exercer toute partie de ses autres droits ou recours.

34. **AUTRE GARANTIE**

La présente charge s'ajoute à toute autre garantie détenue par la Banque, et ne la remplace pas. En concluant la présente charge, l'Emprunteur et la Banque ne visent pas l'extinction, le remplacement ou la mainlevée d'une telle autre garantie ou d'une convention de crédit. À tout moment avant ou après l'enregistrement de la présente charge, la Banque peut accepter une autre garantie ou un titre de créance ou obtenir des promesses supplémentaires de paiement, d'exécution ou d'observation à l'égard de la totalité ou de toute partie des obligations, et aucune de ces mesures ne portera atteinte aux droits de la Banque découlant de la présente charge ou ne limitera la responsabilité de l'Emprunteur ou de toute personne responsable aux termes de la présente charge ou de tout Garant. Si, outre les biens-fonds grevés de la présente charge, la Banque détient une garantie supplémentaire au titre des obligations, il est entendu que l'exercice unique ou partiel d'un des pouvoirs de la Banque aux termes de la présente charge ou d'une telle garantie (collectivement, la « **garantie** » ci-après au présent article 34) n'empêche nullement l'exercice autre et subséquent de tout autre droit, pouvoir ou recours conformément à une telle garantie. La Banque a en tout temps le droit de réaliser la totalité ou toute partie d'une telle garantie, dans l'ordre et de la manière qu'elle juge opportuns, à sa discrétion exclusive, sans renoncer aux droits dont elle peut se prévaloir à l'égard de la totalité ou de toute partie d'une telle garantie, et l'exercice de tels pouvoirs ou recours de temps à autre ne modifie aucunement la responsabilité de l'Emprunteur aux termes de la garantie restante. L'obtention d'un jugement ou d'un recouvrement aux termes d'une garantie détenue par la Banque à l'égard, entre autres, des obligations ne porte pas atteinte au droit de la Banque de réaliser la valeur de toute autre garantie.

35. **DÉFAUT CROISÉ**

Si, à tout moment, l'Emprunteur a consenti ou a pris en charge d'autres hypothèques en cours auprès de la Banque, que ce soit sur les biens-fonds définis ou sur d'autres biens-fonds et lieux, y compris des hypothèques antérieures à la présente charge, au gré de la Banque, un défaut aux termes de telles autres hypothèques est réputé constituer un défaut aux termes de la présente charge, et, réciproquement, un défaut aux termes de la présente charge est réputé constituer un défaut aux termes de telles autres hypothèques.

36. **CONSOLIDATION AVEC D'AUTRES HYPOTHÈQUES**

Le droit de consolidation de la Banque s'applique à la présente charge et à toute autre hypothèque que l'Emprunteur consent à la Banque. La Banque a le droit d'assimiler la présente charge aux autres hypothèques que l'Emprunteur lui a déjà consenties ou lui consentira à l'avenir, de sorte qu'elle peut exiger qu'il soit entièrement satisfait aux exigences de toutes ces hypothèques et de la présente charge avant d'être obligée de donner mainlevée de l'une de ces hypothèques ou de la présente charge.

37. **ABSENCE DE CONFUSION PAR SUITE DE L'OBTENTION D'UN JUGEMENT**

L'obtention d'un ou de plusieurs jugements à l'égard de la totalité ou de toute partie des obligations n'entraîne pas la confusion de celles-ci, ni ne porte atteinte ou préjudice aux droits ou aux recours conférés à la Banque par les modalités de la présente charge. La Banque continue d'avoir le droit de recevoir des intérêts sur les obligations, conformément aux modalités d'une convention de crédit et de la présente charge et de la manière applicable à de tels intérêts aux termes de celles-ci, jusqu'au paiement intégral du montant du jugement et des obligations.

38. **ABSENCE DE PRÉJUDICE DÉCOULANT DE L'OMISSION DE FAIRE VALOIR DES DROITS**

L'omission ou le retard touchant la mise en œuvre, à tout moment ou de temps à autre, de toute partie des droits de la Banque aux termes de la présente charge ne porte pas préjudice à ces droits ni à tout autre droit de la Banque contre l'Emprunteur, le Garant ou toute autre personne responsable du paiement, de l'exécution ou de l'observation des obligations. L'exécution ou le paiement par la Banque à l'égard d'un manquement ou d'un défaut aux termes de la présente charge de la part de l'Emprunteur ne libère pas ce dernier d'un défaut aux termes de la présente charge.

39. **ABSENCE DE RENONCIATION À DES DROITS**

La Banque peut, à son gré exclusif, à tout moment après un défaut, renoncer par écrit à l'exercice de recours quant à ce défaut. Une telle renonciation ne s'applique qu'au défaut particulier qu'elle vise et n'entraîne la renonciation à aucun défaut autre ou ultérieur, ni ne porte préjudice aux droits de la Banque à l'égard de tout défaut ou manquement ultérieur. Aucune renonciation n'est valide ou ne lie la Banque à moins de faire l'objet d'un écrit.

40. **AFFECTATION DU PRODUIT**

Tout paiement d'obligations fait au moyen d'une somme ou d'un autre produit réalisé à la vente de garanties détenues à l'égard de telles obligations, y compris le produit réalisé aux termes de la présente charge, peut être affecté et réaffecté, malgré toute affectation antérieure, à toute partie des obligations déterminée par la Banque ou peut être détenu sans affectation dans un compte en garantie distinct pour la période déterminée par la Banque.

41. **CONSETEMENT DE LA BANQUE**

Dans chaque cas où la présente charge exige de l'Emprunteur qu'il obtienne le consentement ou l'approbation de la Banque, il est entendu qu'un tel consentement ou approbation fait l'objet d'un écrit, et, sous réserve de toute disposition spécifique contraire de la présente charge, la Banque peut donner ou refuser son consentement ou son approbation pour tout motif qu'elle juge opportun, à sa discrétion exclusive et absolue; la Banque n'assume aucune responsabilité envers l'Emprunteur, en dommages-intérêts ou autrement, pour son omission ou son refus de donner ou de refuser un tel consentement ou approbation, et tous les frais définis relatifs à l'obtention d'une telle approbation sont à la charge de l'Emprunteur.

42. **MAINLEVÉE**

La Banque dispose d'un délai raisonnable, après l'obtention par l'Emprunteur du droit à la mainlevée de la présente charge et la présentation d'une demande par lui, pour établir et signer une mainlevée de la présente charge ou pour autoriser l'enregistrement électronique d'une mainlevée (ou, dans chaque cas, d'une cession, si l'Emprunteur le demande et si la Banque y consent); et les intérêts selon l'article 4 continuent de courir et de s'accumuler jusqu'à la réception par la Banque du paiement réel intégral. L'Emprunteur paie les frais d'administration normaux alors en vigueur de la Banque, s'il y a lieu, applicables à l'établissement, à l'examen ou à la signature d'une mainlevée ou d'une cession, de même que tous les frais de justice et les autres dépenses, que la mainlevée ou la cession soit établie par la Banque, l'Emprunteur ou toute autre personne. La mainlevée ou la cession est établie et souscrite par toute personne expressément autorisée par la Banque, et cette dernière n'est pas obligée de souscrire une mainlevée ou une cession autre qu'une mainlevée ou une cession qui a été ainsi autorisée. L'Emprunteur est responsable de l'enregistrement de la mainlevée ou de la cession ainsi que des frais d'enregistrement de toute mainlevée ou cession sur le titre (qu'ils aient été engagés par lui ou par la Banque). Si l'enregistrement électronique est disponible à l'égard des biens-fonds, la Banque peut à son gré enregistrer la mainlevée ou la cession pour le compte de l'Emprunteur et, aux frais de celui-ci et sur demande, fournir à l'Emprunteur une confirmation de l'enregistrement. L'indemnisation énoncée à l'article 12 demeure en vigueur malgré la mainlevée ou la cession de la présente charge.

43. **MODIFICATIONS**

La Banque peut de temps à autre conclure une ou plusieurs ententes écrites avec l'Emprunteur (ou avec tout bénéficiaire d'un transfert des biens-fonds) afin de modifier la présente charge ou une convention de crédit. Sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, de telles ententes peuvent comprendre des dispositions qui augmentent ou diminuent le taux d'intérêt, renouvellent ou prorogent le délai de paiement ou modifient la fréquence des paiements tant avant qu'après un défaut à l'égard de la totalité ou de toute partie des obligations. Il est possible, mais non obligatoire, d'enregistrer une telle entente sur le titre des biens-fonds, et, qu'un tel enregistrement ait lieu ou non, la présente charge, telle qu'elle est modifiée, a priorité de rang sur tous les actes et les intérêts enregistrés à l'égard des biens-fonds après la présente charge quant au montant total des obligations.

Toute entente visant à apporter des modifications importantes à la présente charge s'appliquera non seulement à ceux qui consentent aux modifications par écrit, mais à toute personne, tel le conjoint (le cas échéant), ayant signé la formule hypothécaire enregistrée.

Aucune prorogation de délai accordée par la Banque à l'Emprunteur, ou à tout ayant droit de ce dernier, ou autre opération conclue avec le titulaire du droit de rachat des biens-fonds ne porte atteinte ou préjudice de quelque façon que ce soit aux droits que la Banque peut exercer contre l'Emprunteur, le Garant ou toute autre personne responsable du paiement, de l'exécution ou de l'observation de la totalité ou de toute partie des obligations.

Le présent article 43 n'a pas pour effet de conférer un droit de renouvellement ou de prorogation à l'Emprunteur.

44. **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDOMINIUMS**

Les dispositions suivantes s'appliquent si les biens-fonds sont ou deviennent, en totalité ou en partie, une ou plusieurs parties privatives dans un condominium :

(a) L'Emprunteur observe et exécute en tout temps et de temps à autre tous les devoirs et les obligations que lui imposent la Loi sur les condominiums, la déclaration ainsi que les règles et les règlements, administratifs et autres, tels qu'ils sont modifiés de temps à autre, de l'association condominiale. Tout manquement à de tels devoirs et obligations est, au gré de la Banque, réputé constituer un défaut aux termes de la présente charge, donnant à la Banque le droit d'exiger le remboursement de toutes les sommes garanties par la présente charge, majorées des intérêts courus y afférents, ou d'exercer toute partie de ses autres droits et recours.

(b) Sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, l'Emprunteur paie à l'échéance toute contribution aux dépenses communes requise de sa part à titre de propriétaire des biens-fonds de même que les cotisations et les autres montants prélevés par l'association condominiale à l'égard des biens-fonds. En cas d'omission par l'Emprunteur de le faire, la Banque peut, à son gré, effectuer la totalité ou toute partie de tels paiements pour le compte de l'Emprunteur, et

les sommes ainsi payées sont payables immédiatement, sont ajoutées aux sommes garanties par la présente charge, portent intérêt selon l'article 4 et, avec de tels intérêts, grèvent les biens-fonds.

- (c) Par les présentes, l'Emprunteur cède irrévocablement à la Banque la totalité des droits de l'Emprunteur découlant de la Loi sur les condominiums, de la déclaration ainsi que des règles et des règlements, administratifs et autres, tels qu'ils sont modifiés de temps à autre, de l'association condominiale.
- (d) Par les présentes, l'Emprunteur autorise et habilite irrévocablement la Banque à exercer le droit de l'Emprunteur, à titre de propriétaire des biens-fonds, de voter ou de donner son consentement quant à toutes les questions ayant trait aux affaires de l'association condominiale, sous réserve de ce qui suit :
  - (i) la Banque peut, à tout moment ou de temps à autre, donner à l'Emprunteur et à l'association condominiale un avis écrit indiquant qu'elle n'entend pas exercer le droit de vote ou de consentement, auquel cas, tant que la Banque ne révoque pas l'avis, l'Emprunteur peut exercer le droit de vote ou de consentement; un tel avis peut viser une période limitée ou non ou une assemblée ou une question particulière;
  - (ii) la cession du droit de vote ou de consentement à la Banque n'oblige pas cette dernière à voter ou à donner son consentement ni à protéger les intérêts de l'Emprunteur.
- (e) L'Emprunteur remet à la Banque sur demande les procurations ou les autres actes que celle-ci peut juger nécessaires afin de se voir conférer un tel droit de vote.
- (f) Par les présentes, l'Emprunteur autorise irrévocablement la Banque à titre de mandataire autorisé par lui, à tout moment et de temps à autre, à demander à l'association condominiale des copies de règlements administratifs, d'états financiers, d'avis, de procès-verbaux, de renseignements ayant trait aux cotisations et aux montants prélevés ainsi que d'autres renseignements ou certificats disponibles aux termes de la Loi sur les condominiums à l'égard des biens-fonds.
- (g) L'Emprunteur s'engage à demander à l'association condominiale d'envoyer tous les avis qu'elle lui enverrait à la Banque de même qu'à aviser cette dernière de tout manquement de la part de l'association condominiale venant à sa connaissance afin que la Banque demeure pleinement informée.
- (h) Aucune mesure prise par la Banque aux termes du présent article 44 ne fera d'elle un créancier hypothécaire en possession.
- (i) Au gré de la Banque, un défaut est réputé être survenu aux termes de la présente charge, et les obligations ou toute partie de celles-ci désignée par la Banque arriveront à échéance et deviendront payables immédiatement, dans chacun des cas suivants :
  - (i) il est mis fin à la régie de la propriété de l'association condominiale aux termes de la Loi sur les condominiums;
  - (ii) un vote des propriétaires des parties privatives autorise la vente de la propriété de l'association condominiale ou de certaines de ses parties communes;
  - (iii) l'association condominiale omet de se conformer à la Loi sur les condominiums, à la déclaration, aux règles ou aux règlements, administratifs ou autres;
  - (iv) l'association condominiale omet d'assurer les parties privatives et les parties communes contre la destruction ou l'endommagement par le feu et d'autres risques habituellement assurés à la valeur à neuf totale;
  - (v) de l'avis de la Banque, l'association condominiale omet de gérer ou de faire gérer la propriété et les biens condominaux avec soin ou de garder ses biens bien entretenus;
  - (vi) l'association condominiale omet d'assurer toutes les parties privatives et les parties communes condominales conformément à la loi et à toute exigence supplémentaire que peut imposer la Banque ou omet d'accomplir tout ce qui est nécessaire au recouvrement de produit d'assurance.

45.

#### GARANT

En contrepartie de l'octroi par la Banque d'un ou de plusieurs prêts à l'Emprunteur et moyennant une autre contrepartie à titre onéreux et valable (dont la réception et le caractère suffisant sont reconnus par les présentes), le Garant, par les présentes, prend l'engagement envers la Banque, lui promet et convient avec elle, à titre de débiteur principal et non de caution, de payer ou de faire payer à la Banque, sur demande, les obligations (y compris, mais non exclusivement, la totalité du capital et des intérêts (y compris les intérêts composés), que le taux d'intérêt soit modifié ou non, de même que la totalité des frais définis et des autres frais actuellement ou ultérieurement échus et payables par l'Emprunteur à la Banque), aux échéances de telles sommes, ainsi que de respecter, d'observer et d'exécuter toutes les obligations que l'Emprunteur doit observer, exécuter et respecter. Chaque Garant, s'il y en a plus d'un, est solidairement responsable avec l'Emprunteur et avec chaque autre Garant du respect de toutes les obligations aux termes de la présente charge. Toutes les obligations de tout Garant sont aussi celles de ses héritiers, de ses exécuteurs testamentaires, de ses représentants personnels, de ses successeurs et de ses ayants droit et ne seront pas modifiées par la faillite de l'Emprunteur ou de tout Garant. La Banque n'est pas tenue d'intenter des poursuites ou d'épuiser ses recours contre l'Emprunteur ou tout autre Garant ou aux termes de toute autre garantie qu'elle peut détenir, avant d'avoir droit au paiement, à l'exécution ou à l'observation, de la part du Garant, des obligations.

En outre, le Garant reconnaît que la Banque peut à tout moment et de temps à autre, sans consentement de tout Garant ni avis à tout Garant, faire ce qui suit :

- (a) accorder des délais, des délais de grâce, des renonciations, des prorogations du délai de paiement ou d'exécution, ou des renouvellements du délai pour le paiement de la totalité ou de toute partie des sommes garanties par la présente

charge ou pour l'exécution ou l'observation de toute partie des engagements, des accords et des obligations faisant partie des obligations définies, que ce soit selon un taux d'intérêt, des modalités et des conditions identiques ou différents;

- (b) s'abstenir de contraindre à payer toute partie des sommes ou à exécuter ou à observer toute partie des obligations garanties par la présente charge;
- (c) modifier ou compléter les modalités ou les conditions de la présente charge ou de conventions de crédit, modifier une modalité ou un délai de paiement de toute partie des obligations ou d'intérêts y afférents, ou modifier, augmenter ou diminuer un taux d'intérêt, ou modifier la période d'amortissement applicable à toute partie des obligations;
- (d) accorder une libération ou une mainlevée ou prendre toute autre mesure à l'égard de la totalité ou de toute partie des biens-fonds ou de l'Emprunteur, d'un Garant, de tout propriétaire en common law ou propriétaire bénéficiaire subséquent des biens-fonds ou de toute autre personne responsable à l'égard d'un engagement ou d'une autre garantie, accessoire ou autre;
- (e) prendre toute autre mesure à l'égard de la présente charge, de l'Emprunteur ou de tout Garant et de toutes les questions touchant la présente charge, les conventions de crédit et les obligations de l'Emprunteur, tel que la Banque le juge opportun de temps à autre, y compris, mais non exclusivement, procéder à la réalisation, à la libération ou au remplacement de toute partie de la garantie relative à la présente charge ou en accepter des substitutions;

et aucune des mesures susmentionnées ne diminue, ne limite ou ne modifie de quelque façon que ce soit la garantie ou les obligations de tout Garant aux termes de la présente charge, quel que soit l'effet de toute mesure, et la responsabilité du Garant aux termes de la présente charge vise et comprend les obligations de l'Emprunteur aux termes de la présente charge ainsi renouvelées, étendues ou autrement modifiées (y compris l'obligation de l'Emprunteur de payer les intérêts à un tel taux augmenté ou modifié) de même que la présente charge ainsi accrue, étendue ou autrement modifiée, sans autre mesure de la part de la Banque, ni le consentement ou l'assentiment du Garant.

Par les présentes, le Garant convient d'indemniser la Banque de la totalité ou de toute partie des réclamations, des pertes, des dommages, des frais et des dépenses résultant du non-paiement à la Banque, d'une violation ou du défaut d'exécution, d'observation ou de respect de la totalité ou de toute partie des obligations, et la responsabilité du Garant ne fait l'objet d'aucune libération, mainlevée, extinction ou diminution par un acte quel qu'il soit de l'Emprunteur, ou par la perte, l'annulation, la résiliation par effet de la loi ou autrement des obligations de l'Emprunteur, d'un autre Garant ou de toute autre personne, y compris, mais non exclusivement, un acte de faillite ou d'insolvabilité, ou tout autre acte, action ou chose quel qu'il soit, exception faite seulement du paiement intégral au comptant de toutes les obligations, de l'exécution complète ainsi que de l'observation et du respect de toutes les obligations, des conventions de crédit et de tous les documents de garantie s'y rapportant, de l'enregistrement d'une mainlevée de la présente charge et du consentement écrit de la Banque. Malgré toute disposition susmentionnée du présent article 45, les déclarations, les garanties, les engagements et les indemnités de la part du Garant énoncés au présent article 45 ne font pas l'objet d'une libération à l'égard de l'article 12 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, mais continuent de s'appliquer malgré la mainlevée de la présente charge.

#### 46. CESSION DE BAUX ET DE LOYERS

Par les présentes, à titre de garantie supplémentaire et distincte des obligations, l'Emprunteur transfère et cède à la Banque tous les baux, les conventions de location, les sous-baux, les offres de bail, les locations et les autres ententes, verbaux ou écrits, actuels et futurs, visant l'utilisation ou l'occupation de la totalité ou de toute partie des biens-fonds de même que leur prolongation et leur renouvellement (collectivement, les « **baux** » et, individuellement, un « **bail** ») consentis à tous les locataires, les permissionnaires et les autres occupants à l'égard de ceux-ci (collectivement, les « **locataires** » et, individuellement, un « **locataire** »); tous les loyers, les revenus, les profits, les sommes d'argent et les autres bénéfices et avantages qui, actuellement ou ultérieurement, sont payables ou prennent naissance aux termes de tous les baux (au présent article 46, les « **loyers** »); et tous les droits de l'Emprunteur aux termes de tels baux; à cette fin, l'Emprunteur, par les présentes, prend les engagements suivants et convient de ce qui suit :

- (a) l'Emprunteur remet à la Banque des copies de tous les baux et fournira tous les renseignements relatifs aux loyers sans délai à la demande de la Banque; les baux fournis par l'Emprunteur à la Banque sont en vigueur et exécutoires et n'ont été ni cédés ni donnés en gage à une autre personne, sauf tel que la Banque l'a approuvé préalablement par écrit;
- (b) sauf avec le consentement préalable écrit de la Banque, l'Emprunteur s'abstient de procéder à la modification, à la résiliation, à la libération ou à l'acceptation de l'abandon de tout bail ou garantie s'y rapportant, ou à la renonciation, à la libération, à la réduction, à la diminution, à la mainlevée ou à une autre transaction visant les loyers cédés aux termes de la présente charge, et toute tentative d'accomplir une opération susmentionnée sans ce consentement préalable écrit est réputée constituer un défaut aux termes de la présente charge et est nulle quant à la Banque;
- (c) sauf le loyer du dernier mois et tout dépôt de garantie, l'Emprunteur n'a pas reçu ni n'accepte le paiement de loyers plus de 30 jours d'avance;
- (d) sauf avec le consentement préalable écrit de la Banque, l'Emprunteur s'abstient de procéder à toute autre cession des loyers, des baux ou de tout intérêt s'y rapportant, ou de donner son consentement ou son assentiment à leur subordination en faveur de toute hypothèque ou autre sûreté grevant actuellement ou ultérieurement les biens-fonds;
- (e) sauf avec le consentement préalable écrit de la Banque, l'Emprunteur s'abstient d'accepter ou de permettre toute cession ou sous-location de l'intérêt d'un locataire aux termes d'un bail ou d'exercer un droit de choisir en décaissant qui, de quelque façon que ce soit, réduirait la responsabilité d'un locataire ou raccourcirait la durée stipulée d'un bail;
- (f) l'Emprunteur observe et exécute avec diligence et de bonne foi tous les engagements du locateur énoncés dans les baux et exige, de même, que les locataires et les autres parties aux baux observent et exécutent en tout point les engagements et les accords que leur imposent les baux, à défaut de quoi la Banque pourra l'exiger, à son gré, aux frais et au nom de l'Emprunteur, et toutes les dépenses ainsi engagées par la Banque sont payées à celle-ci par l'Emprunteur immédiatement sur demande, sont comprises dans les frais définis et portent intérêt selon l'article 4, et elles sont, avec de

tels intérêts, ajoutées aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds;

- (g) L'Emprunteur donne sans délai à la Banque un avis écrit de tout défaut de la part d'un locataire et de tout avis de défaut reçu d'un locataire, y compris une copie d'un tel avis;
- (h) tous les baux sont et demeurent des baux authentiques, conclus selon des taux de location et des modalités raisonnables et conformes à ceux qui s'appliquent à des espaces comparables dans la municipalité où les biens-fonds sont situés;
- (i) L'Emprunteur souscrit et remet à ses frais à la Banque tous les autres actes et cessions ayant trait aux loyers et aux baux, et il exécute et accomplit à l'égard des baux tous les autres actes que la Banque peut exiger de temps à autre.

Malgré les dispositions susmentionnées du présent article 46, la Banque permettra à l'Emprunteur de recevoir les loyers tant que celui-ci ne sera pas en défaut. Si elle retire ce privilège, la Banque pourra à son gré percevoir ces loyers et aura le droit d'y prélever le paiement de frais d'administration correspondant à 5 % du montant brut des loyers perçus, et l'Emprunteur reconnaît que ces frais d'administration sont justes et équitables compte tenu des circonstances.

La Banque ne devient pas ni n'est réputée être, en raison des dispositions du présent article 46 ou de la réception de loyers, un titulaire de charge ou un créancier hypothécaire en possession, et elle n'est pas obligée de percevoir les loyers ni d'exécuter ou d'acquitter quelque obligation ou responsabilité que ce soit aux termes des baux, et l'Emprunteur convient d'indemniser la Banque de l'ensemble des actions, des poursuites, des réclamations, des demandes, des responsabilités, des dommages, des frais ou des dépenses que celle-ci peut subir ou engager aux termes ou en raison des baux ou de la cession énoncée au présent article 46; et tous les frais et les dépenses engagés par la Banque relativement à une telle cession sont payés à celle-ci par l'Emprunteur immédiatement sur demande et sont compris dans les frais définis et, en cas de non-paiement, portent intérêt selon l'article 4, et ils sont, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge, font partie de ces obligations et grèvent les biens-fonds. Cette cession de loyers et de baux est octroyée à titre de garantie supplémentaire et accessoire de toutes les sommes garanties par la présente charge, et non en remplacement d'une autre garantie, et n'entraînera d'aucune façon la diminution, la novation ou toute autre modification d'une autre garantie, et une telle autre garantie n'entraînera pas la diminution, la novation ou toute autre modification de cette cession de loyers et de baux. Tout droit ou recours aux termes de cette cession de loyers et de baux peut être exercé de façon indépendante ou conjointe par rapport à tout autre droit ou recours de la Banque aux termes de la présente charge.

#### **47. LOI SUR LE DROIT DE LA FAMILLE**

L'Emprunteur déclare et garantit que les déclarations portant sur son état matrimonial formulées par lui dans tout affidavit relatif aux biens matrimoniaux annexé à la formule hypothécaire enregistrée sont entièrement véridiques et exactes aux termes de la partie II de la Loi sur le droit de la famille. L'Emprunteur convient d'aviser la Banque immédiatement après tout changement ou événement touchant les questions suivantes et de lui en fournir tous les détails : (a) l'état matrimonial de l'Emprunteur; (b) le nom du conjoint de l'Emprunteur; (c) la qualification des biens-fonds ou de toute partie de ceux-ci à titre de foyer matrimonial ou de résidence familiale au sens de la Loi sur le droit de la famille; (d) la propriété en common law ou la propriété bénéficiaire des biens-fonds ou de toute partie de ceux-ci; et (e) un détenteur d'actions ou de parts sociales de l'Emprunteur obtenant des droits d'occuper les biens-fonds ou toute partie de ceux-ci en raison de la propriété d'actions ou de parts sociales au sens du paragraphe 17(2) de la Loi sur le droit de la famille ou d'une disposition remplaçante. L'Emprunteur garde la Banque pleinement informée des noms et des adresses de chaque propriétaire courant des biens-fonds et de tout conjoint qui n'est pas un propriétaire mais qui a un droit de possession relatif aux biens-fonds en vertu de l'article 18 de la Loi sur le droit de la famille ou d'une disposition remplaçante. L'Emprunteur convient de fournir à la Banque toute preuve ayant trait à de telles questions que celle-ci peut demander de temps à autre, immédiatement sur demande, et toute omission de le faire est réputée constituer un défaut aux termes de la présente charge.

#### **48. CONSENTEMENT DU CONJOINT**

En signant la formule hypothécaire enregistrée, le conjoint de l'Emprunteur y étant désigné consent à l'opération attestée par la présente charge et renonce à la totalité des demandes ou des intérêts qu'il peut ou pourrait faire valoir à l'égard des biens-fonds dans la mesure nécessaire pour donner effet aux droits de la Banque aux termes de la présente charge, et il reconnaît que la Banque peut, sans autre avis, prendre toute mesure qu'elle peut juger opportune à l'égard des biens-fonds et de la sûreté constituée par la présente charge.

#### **49. AVIS JURIDIQUE INDÉPENDANT**

Chacun de l'Emprunteur, du conjoint et des Garants reconnaît qu'il a pleinement connaissance de l'objet et de l'essence de l'opération visée et qu'il a obtenu un avis juridique approprié et indépendant à cet égard ou qu'il a été avisé de son droit à un avis juridique indépendant et l'a décliné. Chacune de ces personnes convient de fournir à la Banque un certificat d'avis juridique indépendant, de la façon et au moment que la Banque peut exiger, quant à sa connaissance et à sa compréhension de cette opération.

#### **50. EXCLUSION DES ENGAGEMENTS D'ORIGINE LÉGISLATIVE**

Les engagements implicites réputés être compris dans une charge aux termes du paragraphe 25(4) de la *Loi sur l'enregistrement foncier* doivent être et sont par les présentes expressément exclus et remplacés par les clauses de la présente charge, qui constituent des engagements de la part, pour le compte et au nom de l'Emprunteur, au profit de la Banque.

#### **51. RENVOI À DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES**

Dans la présente charge, sauf stipulation expresse ou indication contraire du contexte, tout renvoi à une loi est réputé constituer un renvoi à cette loi et à tout règlement pris en application de celle-ci de temps à autre, de même qu'à la loi et au règlement en question tels qu'ils sont modifiés, remis en vigueur ou remplacés de temps à autre. Dans la présente charge, tout renvoi à un article, à un paragraphe ou à une clause en particulier d'une loi ou d'un règlement est réputé comprendre un renvoi à toute disposition législative correspondante future.

52.

### **PERSONNES LIÉES**

Partout dans la présente charge, les termes « **Emprunteur** » et « **Banque** » comprennent les héritiers, les exécuteurs testamentaires, les représentants personnels, les administrateurs, les successeurs et les ayants droit de l'Emprunteur et de la Banque respectivement. Tous les engagements, les responsabilités et les obligations de l'Emprunteur aux termes de la présente charge lient également les héritiers, les exécuteurs testamentaires, les représentants personnels, les administrateurs, les successeurs et les ayants droit de celui-ci, de même que toute personne à qui les biens-fonds sont cédés, et tous les engagements, les responsabilités, les avantages, les privilèges, les immunités, les pouvoirs et les choses par les présentes garantis en faveur de la Banque sont également garantis en faveur des successeurs et des ayants droit de celle-ci, lesquels peuvent s'en prévaloir. Si l'Emprunteur ou le Garant comprend plus d'une personne, les engagements de la part de l'Emprunteur et du Garant, respectivement, énoncés dans la présente charge sont et doivent être solidaires.

53.

### **AVIS**

**Avis de la part de la Banque.** Sauf disposition contraire de la présente charge, si celle-ci permet ou exige que la Banque donne un avis ou un consentement ou adresse une sommation ou une demande à toute personne (y compris l'Emprunteur), la Banque peut procéder de l'une ou de plusieurs des façons suivantes, à sa discrétion exclusive : (i) en le remettant en mains propres à la personne (ou, si la personne est une personne morale, en le remettant en mains propres à un administrateur, à un dirigeant ou à un employé de celle-ci); (ii) en le transmettant par télécopieur à la personne; (iii) en le transmettant par courriel à la personne (ou, si la personne est une personne morale, en le transmettant par courriel à un administrateur, à un dirigeant ou à un employé de celle-ci); (iv) en l'envoyant par courrier recommandé affranchi adressé à la personne, à la dernière adresse connue de celle-ci; ou (v) en le transmettant par un autre moyen que la Banque approuve d'avance par écrit. Sauf disposition contraire de la présente charge, un tel avis de la part de la Banque sera considéré comme reçu : (i) au moment de sa remise en mains propres à la personne ou à l'administrateur, au dirigeant ou à l'employé de la personne morale; (ii) le jour de la transmission par télécopieur ou, s'il ne s'agit pas d'un jour ouvrable, le premier jour ouvrable suivant; (iii) le premier jour ouvrable suivant la transmission par courriel à la personne ou à l'administrateur, au dirigeant ou à l'employé de la personne morale; (iv) cinq jours après la date de mise à la poste, que la personne le reçoive ou non; ou (v) à toute autre date dont la Banque avise l'Emprunteur lorsqu'elle l'avise d'un autre mode de communication d'avis aux termes du présent article 53.

**Avis de la part de l'Emprunteur.** Sauf disposition contraire de la présente charge, tout avis que l'Emprunteur donne à la Banque doit être transmis de l'une des façons suivantes : (i) par courrier recommandé, affranchi, à l'adresse figurant sur la présente charge; (ii) par remise en mains propres au directeur de la succursale de la Banque qui administre la présente charge; ou (iii) par tout autre moyen que la Banque approuve d'avance par écrit. Sauf entente contraire entre l'Emprunteur et la Banque, un tel avis sera réputé être reçu : (i) cinq jours après la mise à la poste pour envoi par courrier recommandé; (ii) au moment de la remise en mains propres au directeur de succursale de la Banque; ou (iii) à toute autre date dont la Banque avise l'Emprunteur lorsqu'elle l'avise d'un autre mode de communication d'avis.

54.

### **COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES, ÉCRITES ET VERBALES**

Si plus d'une personne signe la présente charge à titre d'Emprunteur, la Banque peut s'appuyer sur les communications qu'elle reçoit de l'un ou l'autre des Emprunteurs, qu'elles soient reçues par voie électronique, par écrit, verbalement ou autrement, et ces communications de l'un ou l'autre des Emprunteurs seront considérées comme une communication de la part de tous les Emprunteurs. Les chèques émis par l'un ou l'autre des Emprunteurs seront considérés comme ayant été autorisés par tous les Emprunteurs. En outre, les communications de la Banque à l'un ou l'autre des Emprunteurs, qu'elles soient transmises par voie électronique, par écrit, verbalement ou autrement, seront considérées comme une communication à tous les Emprunteurs.

55.

### **TITRES**

Les titres figurant dans la présente charge ne font pas partie de celle-ci et ne sont pas destinés à produire d'effet juridique; ils ne servent qu'à rendre la consultation plus facile et plus commode.

56.

### **NULLITÉ PARTIELLE**

Si une disposition de la présente charge est déclarée nulle, non valide ou inopérante pour quelque motif que ce soit, elle est dissociée des autres dispositions de la présente charge, lesquelles ne sont pas touchées et demeurent en vigueur et exécutoires.

57.

### **GENRE ET NOMBRE**

Sauf indication contraire du contexte, les mots au singulier comprennent le pluriel, et vice versa, et les mots dénotant un genre comprennent tous les genres.

58.

### **LOI APPLICABLE**

La présente charge est régie et interprétée selon les lois de la province du Nouveau-Brunswick et les lois fédérales applicables du Canada. L'Emprunteur reconnaît la compétence des tribunaux du Nouveau-Brunswick à l'égard de la présente charge et convient de s'y soumettre.

59.

### **DISPOSITIONS INCOMPATIBLES**

En cas d'incompatibilité entre une disposition de la présente charge et une disposition de la convention de crédit, la Banque, à sa discrétion exclusive, détermine quelle disposition prévaut dans la mesure de l'incompatibilité. En l'absence d'une telle incompatibilité, la Banque jouit des droits conférés dans la convention de crédit et la présente charge. Il n'y aura aucun conflit si les termes et conditions de la présente charge élargissent ou clarifient les termes et conditions de la convention de crédit ou si ladite charge ou la convention de crédit reste muette sur l'une des dispositions de l'autre.

**LOI NATIONALE SUR L'HABITATION**

Si la présente charge garantit un prêt assuré par la SCHL ou un autre assureur hypothécaire ou est titrisée conformément à la Section 21 ci-dessus (le « Prêt assuré »), les dispositions suivantes s'appliquent nonobstant toute autre disposition contenue dans la présente charge ou dans la convention de crédit :

- (a) La présente charge est établie conformément à la **Loi nationale sur l'habitation (L.R.C. 1985, c. N-11)** et à sa réglementation, telles que modifiées et remplacées de temps à autre, comme si ces dispositions étaient énoncées intégralement dans les présentes (collectivement, la « **Loi** »).
- (b) En cas d'incompatibilité entre une disposition de la Loi et une disposition énoncée dans la présente charge ou toute convention de crédit, les dispositions de la Loi prévaudront. En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent **article 60** et toute autre disposition énoncée dans la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs ou une convention de crédit, les dispositions du présent **article 60** prévaudront.
- (c) L'Emprunteur s'abstiendra d'utiliser les biens-fonds à des fins commerciales ou industrielles, sauf dans les limites établies par la SCHL.
- (d) Les dispositions de l'**article 13 (intitulé « Inspection »)** de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs accordant à la Banque l'accès aux biens-fonds s'appliqueront aussi en faveur de la SCHL et de tout mandataire de celle-ci. Les frais raisonnables des enquêtes, des essais, des évaluations, des inspections, des études ou des vérifications d'ordre environnemental, selon le cas, effectués aux termes de l'**article 13** seront payés par l'Emprunteur immédiatement à la demande de la Banque et, en cas de non-paiement, porteront intérêt au taux applicable au prêt assuré et, s'il existe plus d'un tel taux d'intérêt, au taux d'intérêt en question le plus élevé, et ces frais seront, avec de tels intérêts, ajoutés aux obligations garanties par la présente charge et feront partie de ces obligations et grèveront les biens-fonds. L'exercice de tout droit susmentionné par la Banque, la SCHL ou l'un de leurs mandataires respectifs ne signifie aucunement que l'un d'eux est en possession des biens-fonds, ni qu'il les gère, les contrôle ou en a la responsabilité, ni qu'il est un titulaire de charge ou un créancier hypothécaire en possession de ceux-ci.
- (e) Si, à tout moment, la SCHL devient subrogée dans les droits de la Banque découlant du prêt assuré ou devient cessionnaire de tels droits, elle sera réputée être le titulaire exclusif du droit de réclamation faisant l'objet de la subrogation ou de la cession ainsi que de la présente charge, et la Banque devra agir en conséquence. Toutefois, la Banque conservera ses droits personnels contre l'Emprunteur quant à toute somme (le cas échéant) lui étant due, autre que la somme exigible aux termes du prêt assuré.
- (f) Advenant la vente, la cession ou l'aliénation des biens-fonds, en totalité ou en partie, si :
- (i) l'Emprunteur omet de présenter à la Banque une demande écrite d'approbation du cessionnaire ou des modalités et des conditions de la cession;
  - (ii) la Banque ne donne pas son approbation écrite du cessionnaire;
  - (iii) la Banque ne donne pas son approbation écrite des modalités et des conditions de la cession; ou
  - (iv) le cessionnaire omet de conclure une convention de prise en charge jugée acceptable par la Banque, convenant de prendre en charge le prêt assuré et toute modification s'y rapportant, ainsi que toute convention accessoire, et de payer la somme qui y est garantie et d'exécuter tous les engagements, les conditions et les obligations stipulés aux termes du prêt assuré et de toute modification s'y rapportant, ainsi que de toute convention accessoire, incombant à l'Emprunteur aux termes de leurs dispositions (y compris la présente obligation) au moment, de la manière et à tous les égards y étant énoncés, et d'être lié par chacun des engagements, des modalités, des conditions et des obligations touchant le prêt assuré et toute modification s'y rapportant;
- le solde de capital impayé du prêt assuré, au gré de la Banque, arrivera à échéance et deviendra alors payable immédiatement, de même que tous les intérêts courus et les autres sommes dues aux termes des dispositions en cause.
- (g) Toute somme payée à la Banque par l'Emprunteur ou pour le compte de ce dernier afin de rembourser une obligation garantie par la présente charge, ou perçue par la Banque aux termes de l'**article 16 (intitulé « Assurance »)** de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, ou tout produit résultant de l'exercice d'un recours sera affecté à la réduction du prêt assuré avant le paiement de toute autre obligation garantie par la présente charge.
- (h) Si le prêt assuré est consenti aux fins de construction, de réparation ou de rénovation :
- (i) Les plans et devis respecteront les normes applicables approuvées par la SCHL;
  - (ii) Dans le cas de biens-fonds constituant un bien productif de revenu, la Banque pourra refuser d'effectuer un débours si celui-ci n'est pas autorisé par la SCHL et la Banque conservera en tout temps une somme suffisante pour permettre l'achèvement des travaux conformément aux plans et devis qu'elle aura approuvés et s'assurera du respect des conditions de la SCHL en ce qui a trait à la conformité avec les objectifs relatifs aux revenus de location. Outre les autres exigences énoncées dans la présente charge, l'Emprunteur remettra à la Banque, avant chaque débours du prêt, un certificat de l'architecte, de l'ingénieur ou de tout autre professionnel compétent, tel que l'exige la Banque, déclarant que les travaux ont été exécutés conformément aux plans et devis approuvés par la Banque et l'organisme de réglementation compétent; et

(iii) De plus, l'Emprunteur avisera la Banque par écrit de l'existence de tout privilège de constructeur ayant une incidence sur les biens-fonds ou toute partie de ceux-ci au cours des trois jours suivant le moment où il en apprend l'enregistrement.

(i) Dans le cas de biens-fonds constituant un bien productif de revenu, l'Emprunteur respectera les exigences suivantes :

(i) Conformément à l'article 14 (intitulé « Impôts et taxes ») de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs, l'Emprunteur paiera mensuellement à la Banque, à la même date que les versements qu'il doit effectuer aux termes des conventions de crédit ou aux autres dates que la Banque peut à son gré préciser, la somme que la Banque lui indiquera, et qu'elle peut à son gré réviser de temps à autre, afin d'assurer le paiement des impôts et des taxes pouvant affecter les biens-fonds au cours des 12 mois suivants. L'Emprunteur remettra à la Banque, immédiatement après les avoir reçus, toutes les factures fiscales, les avis de cotisation, les autres avis, les relevés et les documents qu'il reçoit à l'égard d'impôts ou de taxes;

(ii) L'Emprunteur peut gérer les biens-fonds, pourvu qu'une telle gestion de sa part soit saine, raisonnable et prudente et s'apparente à celle des entreprises se spécialisant dans de tels domaines, telle que déterminée par la Banque et la SCHL;

(iii) L'Emprunteur, au cours des quatre mois suivant la fin de chacun de ses exercices, remettra à la Banque ses états financiers et les états relatifs aux biens-fonds, y compris un état détaillé des revenus et dépenses ayant trait aux biens-fonds ou à toute partie de ceux-ci, dressé selon une forme et par des professionnels approuvés par la Banque; et

(iv) L'Emprunteur ne grèvera les biens-fonds d'aucune autre hypothèque, charge ou sûreté de quelque manière que ce soit sans l'approbation préalable écrite de la Banque.

(j) La présente charge et les conventions de crédit sont régies par les lois de la province du Nouveau Brunswick; tout différend s'y rapportant sera exclusivement soumis à la juridiction des tribunaux compétents de cette province.

(k) Les termes en majuscules qui ne sont pas autrement définis aux présentes auront le sens qui leur est attribué dans certains engagements hypothécaires facultatifs enregistrés avec le registrateur général des titres de biens-fonds du Nouveau Brunswick sous le numéro LBC-1889.

(l) Toutes les mentions dans la présente charge de compte ou comptes fluctuants, de prêts renouvelables, d'avances supplémentaires ou futures s'ajoutant à une avance initiale, d'avances renouvelées et de facilités multiples ainsi que les droits rattachés à ceux-ci sont réputés supprimés et inapplicables. De plus, compte tenu de ce qui précède, aucune nouvelle avance ou avance supplémentaire, aucune augmentation du capital, aucun emprunt futur ou aucune prolongation future ne sont permis à moins que la Banque n'y consente et à la condition qu'il s'agisse d'un nouveau prêt consenti à l'Emprunteur, garanti ou non par la charge. L'Emprunteur s'engage à signer tout document visant une nouvelle sûreté ou une sûreté supplémentaire que peut exiger la Banque en garantie de ce qui précède, y compris, sans restriction, une nouvelle lettre d'engagement et une nouvelle charge ;

(m) Toutes les mentions dans la présente charge de lignes de crédit ainsi que les droits rattachés à celles-ci sont réputés supprimés et inapplicables ;

(n) Toutes les mentions dans la présente charge de nantissement croisé, de défaut croisé ou de consolidation de sûretés, d'hypothèques, de prêts ou de biens ou de concession d'un bien en garantie de plus d'un prêt, ou de garantie de plusieurs prêts par un seul bien ainsi que les droits rattachés à ceux-ci, en faveur de la Banque ou non, sont réputés supprimés et inapplicables, étant entendu qu'il est prévu que la charge ne grève que l'immeuble hypothéqué, que l'immeuble hypothéqué ne garantit que les obligations et aucune autre dette et que le seul bien immeuble garantissant les obligations est l'immeuble hypothéqué; et

(o) Si l'Emprunteur est en droit de déterminer ou de modifier la date ou la fréquence de paiements, ce droit est assujéti à une obligation et est réputé inclure une stipulation contraignant l'Emprunteur à verser des paiements mensuellement au moins, ceux-ci étant des paiements réguliers regroupant capital et intérêts.

## 61. TERMES DÉFINIS

Dans la présente charge, sauf définition expresse contraire ou indication contraire du contexte de la présente charge, les termes suivants sont définis comme suit :

(a) Le terme « **accessoires fixes** » s'entend de l'ensemble des accessoires fixes et des améliorations, fixés ou non, y compris, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, l'ensemble de la tuyauterie, de l'installation de plomberie, de l'appareillage ou des installations électriques, des antennes, des réfrigérateurs, des cuisinières, des lave-linge et des sècheuses, des lave-vaisselle, des incinérateurs, des radiateurs et des cache-radiateurs, des miroirs fixes, des stores adaptés, des moustiquaires et des contre-portes à moustiquaire, des contre-fenêtres et des contre-portes, des volets et des auvents, des revêtements de sol, des clôtures, du matériel de climatisation, de ventilation, de chauffage, d'éclairage et de chauffe-eau, du matériel de cuisson et de réfrigération, de même que de l'ensemble des composants de tout élément susmentionné, et de l'ensemble des appareils et du matériel s'y rattachant, et de l'ensemble des machines et des améliorations agricoles, fixées ou non, même si elles ne sont rattachées aux biens-fonds que par leur poids;

(b) Le terme « **association condominiale** » s'entend de chaque association qui est constituée aux termes de la Loi sur les condominiums et qui se rapporte à la totalité ou à toute partie des biens-fonds régis par cette loi;

(c) Le terme « **assureur hypothécaire** » s'entend de la SCHL ou d'une autre institution offrant de l'assurance contre le défaut relatif à un prêt hypothécaire;

- (d) Le terme « **Banque** » s'entend de chaque personne désignée à titre de créancier hypothécaire ou de titulaire de charge dans la formule hypothécaire enregistrée, ainsi que de ses successeurs et de ses ayants droit;
- (e) Le terme « **biens-fonds** » s'entend des biens-fonds décrits dans la formule hypothécaire enregistrée; de l'ensemble des avantages, des servitudes, des emprises et des autres dépendances s'y rattachant; de l'ensemble des bâtiments, des constructions, des améliorations et des accessoires fixes actuellement ou ultérieurement situés sur ces biens-fonds; de l'ensemble des biens, des ajouts, des modifications et des substitutions, quelle qu'en soit la nature ou la sorte, actuellement ou ultérieurement rattachés, fixés ou annexés à de tels biens-fonds, bâtiments, constructions, améliorations ou accessoires fixes;
- (f) Le terme « **capital** » ou « **montant en capital** » s'entend du montant en capital précisé dans la formule hypothécaire enregistrée;
- (g) Le terme « **charge** » s'entend de la formule hypothécaire enregistrée, y compris ses annexes et ses addendas, ainsi que de l'ensemble des renouvellements, des prolongations, des modifications et des remplacements s'y rapportant de temps à autre, de même que de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs;
- (h) Le terme « **conjoint** » s'entend du conjoint de l'Emprunteur ou d'une autre personne ayant un intérêt à titre de conjoint ou un intérêt en common law équivalent à l'égard des biens-fonds aux termes de lois applicables;
- (i) Le terme « **conventions de crédit** » s'entend de l'ensemble des documents qui, actuellement ou ultérieurement, donnent lieu ou se rapportent à des obligations, ou régissent celles-ci, y compris, mais non exclusivement, des conventions de financement, des conventions de prêt, des conventions de crédit, des contrats, des billets à ordre, des lettres de change, des avis, des garanties, des instruments et des actes, ainsi que de l'ensemble des modifications, des renouvellements, des prolongations, des mises à jour, des remplacements et des substitutions, actuels et futurs, s'y rapportant; le terme « **convention de crédit** » s'entend de chacun d'eux;
- (j) Le terme « **défaut** » s'entend de tout défaut survenant aux termes de la présente charge, y compris, mais non exclusivement, chaque cas décrit à l'article 22 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs;
- (k) Le terme « **Emprunteur** » s'entend de chaque personne désignée à titre de débiteur hypothécaire ou de constituant de charge dans la formule hypothécaire enregistrée, ainsi que de ses héritiers, de ses exécuteurs testamentaires, de ses représentants personnels, de ses administrateurs, de ses successeurs et de ses ayants droit;
- (l) Le terme « **formule hypothécaire enregistrée** » s'entend de la formule 15.1 aux termes de la *Loi sur l'enregistrement foncier* et comprend l'ensemble des annexes et des addendas se rattachant au document en question;
- (m) Le terme « **frais définis** » a le sens énoncé à l'article 26 de la présente liste d'engagements hypothécaires facultatifs;
- (n) Le terme « **Garant** » s'entend de chaque personne qui est désignée dans la présente charge à titre d'auteur de l'engagement ou de garant ou qui, directement ou indirectement, à titre de débiteur principal ou de caution, a autrement convenu d'effectuer ou garanti le paiement ou l'exécution de la totalité ou de toute partie des obligations ou qui a convenu d'être liée par les modalités de la présente charge ou d'une des conventions de crédit, ou d'une combinaison de celles-ci, ainsi que des héritiers, des exécuteurs testamentaires, des représentants personnels, des administrateurs, des successeurs et des ayants droit d'une telle personne;
- (o) Le terme « **impôts ou taxes** » s'entend de l'ensemble des impôts, des taxes, des droits, des cotisations, des frais, des taxes d'améliorations locales, des redevances d'aménagement, des prélèvements, des frais d'administration et des autres montants, de quelque nature ou sorte que ce soit, imposés sur les biens-fonds ou à leur égard par toute autorité gouvernementale compétente, y compris tous les intérêts et les pénalités payables s'y rapportant;
- (p) Le terme « **jour ouvrable** » s'entend de tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la province du Nouveau-Brunswick;
- (q) Le terme « **loi** » s'entend de toute loi et de tout règlement, administratif ou autre, règle, exigence, ordre, arrêté, directive, politique, ligne directrice, code ou ordonnance d'un gouvernement, d'une administration ou d'une autorité ou d'un organisme gouvernemental ou administratif, ainsi que de l'ensemble des règles de droit commun ou des principes d'équité applicables, qu'ils soient en vigueur et exécutoires actuellement ou ultérieurement;
- (r) Le terme « **Loi sur l'enregistrement foncier** » s'entend de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, telle qu'elle est modifiée ou remplacée de temps à autre;
- (s) Le terme « **Loi sur le droit de la famille** » s'entend de la *Loi sur les biens matrimoniaux*, L.N.-B. 1980, c. M-1.1, telle qu'elle est modifiée ou remplacée de temps à autre;
- (t) Le terme « **Loi sur les condominiums** » s'entend de la *Loi sur la propriété condominiale*, L.N.-B. 2009, c. C-16.05, telle qu'elle est modifiée ou remplacée de temps à autre;
- (u) Le terme « **Loi sur les hypothèques** » s'entend de la *Loi sur les biens*, L.R.N.-B. 1973, c. P-19, telle qu'elle est modifiée ou remplacée de temps à autre;
- (v) Le terme « **obligations** » s'entend de l'ensemble des obligations, des dettes, des responsabilités et des octrois de crédit, actuels ou futurs, directs ou indirects, absolus ou éventuels, échus ou non, prolongés ou renouvelés, actuellement ou à tout moment et de temps à autre dus par l'Emprunteur à la Banque ou demeurant impayés par l'Emprunteur à la Banque, qui sont contractés ou qui prennent naissance avant ou après la remise pour enregistrement de la présente charge, et

qu'ils soient contractés ou qu'ils prennent naissance aux termes d'une convention de crédit ou d'une autre entente ou opération entre la Banque et l'Emprunteur, ou aux termes d'une entente, d'une procédure ou d'une opération avec un tiers par laquelle la Banque peut être ou devenir de quelque manière que ce soit un créancier de l'Emprunteur, ou qu'ils soient contractés ou qu'ils prennent naissance de quelque autre façon que ce soit, peu importe le lieu où ils sont contractés, et qu'ils soient contractés par l'Emprunteur seul ou avec une ou plusieurs autres personnes et que ce soit à titre de débiteur principal ou de caution, ainsi que de leur solde impayé ultime, qu'ils soient réduits de temps à autre, puis augmentés, ou entièrement éteints, puis contractés de nouveau (par exemple une ligne de crédit renouvelable), y compris, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, l'ensemble du capital, des intérêts (y compris les intérêts composés), des frais définis, des frais pour paiement par anticipation, et de toutes les autres sommes dues par l'Emprunteur à la Banque de temps à autre, payables par l'Emprunteur aux termes de la présente charge, ou auxquels la Banque a droit aux termes de la présente charge, et de l'ensemble des obligations, des engagements, des dispositions, des conditions et des promesses, actuels ou futurs, que l'Emprunteur est tenu ou a convenu d'exécuter, d'observer ou de respecter, qu'ils soient énoncés dans la présente charge, dans des conventions de crédit ou ailleurs;

- (w) Le terme « **partie privative** » a le sens que lui attribue la Loi sur les condominiums;
- (x) Le terme « **personne** » s'entend d'une personne physique ou de toute autre personne juridique, telle une société par actions;
- (y) Le terme « **SCHL** » s'entend de la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- (z) Le terme « **séquestre** » s'entend de tout séquestre, administrateur-séquestre, séquestre-gérant ou fiduciaire des biens-fonds ou de toute autre personne similaire nommée de temps à autre par la Banque ou par un tribunal compétent;
- (aa) Le terme « **substance dangereuse** » s'entend de tout déchet ou substance dangereux, polluant, contaminant, déchet ou autre substance, sous forme solide, liquide ou gazeuse, qui, en cas de rejet dans le milieu naturel, peut, tel qu'il est déterminé par la Banque ou selon des renseignements raisonnablement documentés alors disponibles au sujet de la substance en question, causer immédiatement ou dans l'avenir, directement ou indirectement, des dommages matériels ou une détérioration au milieu naturel, ou à la santé ou au bien-être d'un élément vivant, y compris, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède : (i) une telle substance telle qu'elle est définie ou désignée aux termes d'une loi applicable en matière de protection de l'environnement ou de tout élément vivant; (ii) l'amiante, l'urée-formaldéhyde, les biphényles polychlorés (BPC) et les matériaux qui en sont fabriqués ou qui en contiennent; et (iii) les substances radioactives et toxiques.