

ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

L'AN

DEVANT Maître

Notaire, à

ONT COMPARU :

B2B BANQUE, une banque régie par la *Loi sur les Banques* ayant son siège social au, 199 rue Bay, bureau 600 CP 279 SUCC Commerce Court Toronto ON M5L 0A2 dont l'établissement directement intéressé pour les fins des présentes est situé au

ici représentée par

son représentant dûment autorisé(e), tel qu'il(elle) le déclare

et dont l'avis d'adresse est inscrit au registre foncier sous le numéro 6 000 959

ci-après appelée la « Banque »

ET

ci-après appelé « vous » ou « l'emprunteur »

1. PRÊT

Aux termes des présentes, vous reconnaissez que la Banque vous consentira des modalités de financement ci-après appelées, soit individuellement ou collectivement selon le contexte, le « Prêt », y incluant, sans limitation :

tel que ce ou ces prêts peuvent être remplacé(s), renouvelé(s), refinancé(s), réavancé(s), assumé(s), prolongé(s), modifié(s), substitué(s) ou reformulé(s), ou tout autre prêt consenti en vertu de toute autre convention de financement ou assumé en vertu de toute convention d'assumption pouvant intervenir subséquemment.

Le Prêt pourra vous être octroyé par l'entremise de tout contrat, offre ou autre document relatif à l'octroi d'un financement dans le cadre d'un prêt, d'avance, de débours, d'ouverture de crédit, de prêt construction, de transfert, de refinancement, de renouvellement, d'assumption ou de toute autre opération bancaire intervenue entre la Banque et vous, y incluant, sans limitation, la ou les convention de financement énumérés au paragraphe précédent, tel(s) que remplacé(s), renouvelé(s), assumé(s), prolongé(s), modifié(s), substitué(s) ou reformulé(s) de temps à autre (ceux-ci étant ci-après appelés, soit individuellement ou collectivement selon le contexte, « Convention de financement »).

Les termes et conditions régissant le Prêt, dont le montant octroyé par la Banque pour chaque Convention de financement, la date du débours, le taux d'intérêt payable et les modalités de remboursement, seront convenus de temps à autre par les parties et seront dûment spécifiés dans la Convention de financement. En vertu de chacune de ces Conventions de financement, vous conviendrez que le Prêt et les autres montants exigibles en vertu de cette Convention de financement sont garantis par les hypothèques créées aux présentes.

Le Prêt inclut toutes les sommes dues ou à devenir dues par vous en capital, intérêts, frais et accessoires en vertu de la Convention de financement applicable.

Chaque Prêt en vertu d'une Convention de financement, y compris le remplacement, le renouvellement, le refinancement ou le réavancement ou les avances additionnelles ou supplémentaires de ce Prêt, est un Prêt distinct d'un Prêt consenti en vertu d'une autre Convention de financement.

Malgré le remboursement total ou partiel du Prêt, la Banque pourra à sa discrétion, et ce, à la condition que vous ne soyez pas en défaut aux termes du présent acte, et conformément à la Convention de financement applicable, vous permettre sur demande d'utiliser à nouveau le montant du Prêt et d'obtenir ainsi de nouvelles avances comme si le Prêt n'avait jamais été utilisé, jusqu'à concurrence des dettes remboursées. Dans le cas de prêts ou de marges de crédit à taux variable ou renouvelables, l'encours total du Prêt aux termes de la Convention de financement applicable est un Prêt distinct.

Les hypothèques et autres garanties prévues au présent acte assureront à la Banque le remboursement de toute dette présente et future contractée en vertu de Conventions de financement telles qu'elles pourront être amendées, modifiées ou prorogées, incluant toute nouvelle avance, en capital, intérêts, frais et accessoires; les clauses du présent acte s'appliqueront *mutatis mutandis* à celles-ci. Ainsi, les hypothèques et les autres droits créés en vertu du présent acte ne sauraient être éteints par tout remboursement total ou partiel de la dette et demeurent en vigueur pour garantir toute dette jusqu'à ce qu'ils soient radiés par un acte signé par la Banque. Les remboursements, remplacements, prolongations, modifications, substitutions ou reformulations d'une Convention de financement n'opèrent pas novation, malgré toute loi ou usage contraire.

2. HYPOTHÈQUE

En garantie du remboursement du Prêt et de l'acquittement de vos obligations aux termes du présent acte et de chaque Convention de financement ou de toute autre Convention de financement conclue à l'avenir, vous hypothéquez en faveur de la Banque pour une somme de _____ dollars (_____ \$) et l'intérêt s'y rapportant au taux d'intérêt annuel de vingt-cinq pour cent (25 %), l'immeuble ci-après décrit incluant tous les biens meubles, présents et à venir, incorporés, attachés ou réunis à l'Immeuble et considérés immeubles en vertu de la loi (aux présentes appelé « l'Immeuble »), l'universalité de tous vos biens meubles corporels ou incorporels qui se trouvent présentement dans l'Immeuble ou qui s'y trouveront dans l'avenir pour servir à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'Immeuble, sauf les stocks, le cas échéant ainsi que tous les baux, présents et futurs, affectant l'Immeuble et les loyers et revenus en découlant et incluant sans limitation tous les droits dans les contrats permis et licences y afférents de même que tous vos droits, titres et intérêts dans les indemnités payables, produits, bénéfiques et autres avantages en vertu de tout contrat d'assurance couvrant l'Immeuble et les biens meubles :

DÉSIGNATION

Les hypothèques prévues au présent article sont ci-après appelées collectivement « l'Hypothèque ». Si l'Hypothèque affecte plus d'un immeuble, le terme « Immeuble » désigne dans le présent acte tout et chacun des immeubles hypothéqués.

La présente Hypothèque est une sûreté continue du respect de vos obligations malgré toute modification des termes et conditions de la Convention de financement ou tout renouvellement, remplacement, prolongation, modification, substitution ou reformulation de la Convention de financement.

Malgré le fait que la Banque ne vous ait pas encore déboursé le Prêt et qu'elle n'est pas tenue de le faire, l'Hypothèque créée par le présent acte sera en vigueur à compter de la date des présentes, afin de garantir le remboursement de toute somme qui pourrait être déboursée par la Banque en vertu du présent acte et de chaque Convention de financement.

3. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le remboursement de toute somme due à la Banque, en vertu d'une Convention de financement ou conformément aux dispositions du présent acte, en capital, intérêt, frais et accessoire (y compris, notamment, toute indemnité de remboursement anticipé ou les frais engagés aux fins du maintien de l'Immeuble et aux fins du recouvrement du Prêt), et qui pourrait être supérieure à la somme mentionnée à l'article 2 « HYPOTHÈQUE », vous hypothéquez en faveur de la Banque les biens hypothéqués pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20 %) de la somme mentionnée à l'article 2 « HYPOTHÈQUE ».

4. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Vous devrez percevoir les loyers avec diligence et compétence et vous vous engagez à suivre, à cet égard, les instructions que pourra vous donner la Banque. Vous ne pouvez louer l'Immeuble ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative. Vous vous engagez à ne consentir aucune hypothèque ou cession de loyers en faveur des tiers ni à recevoir les loyers par anticipation.

Vous vous engagez à remettre à la Banque, sur demande, tous les baux et tout autre document concernant l'administration de l'Immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant les loyers.

Vous pourrez percevoir les loyers et revenus de l'Immeuble tant que la Banque ne vous en aura pas retiré l'autorisation. En tout temps, la Banque pourra vous signifier un avis et aussi aux locataires à l'effet qu'elle percevra dorénavant les loyers. Vous devrez alors remettre à la Banque, sans délai, tous les documents que cette dernière jugera nécessaires ou utiles à la perception des loyers, ainsi que toute somme d'argent ou effet de commerce qui pourrait lui avoir été remis avant la réception de cet avis ou qui pourraient lui être remis par la suite. La Banque aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'elle pourra déduire de toute somme perçue. Vous vous engagez à collaborer avec la Banque pour faciliter la perception des loyers. La Banque ne sera responsable d'aucun dommage ni d'aucune perte résultant de l'exercice des droits prévus au présent acte ou de son défaut de percevoir les loyers.

5. ASSURANCES ET INDEMNITÉS

Jusqu'au remboursement complet du Prêt, vous assurerez l'Immeuble (y compris toutes les améliorations ou ajouts qui pourraient être apportés à l'Immeuble), les biens d'exploitation et les maintiendrez assurés à vos frais contre l'incendie et tout autre risque et perte pouvant être couverts (assurance tous risques) jusqu'à concurrence de leur pleine valeur à neuf, sans clause de coassurance mais jamais pour un montant inférieur au Prêt. Le détenteur ou vous devrez obtenir aussi une assurance couvrant les pertes de revenus résultant d'un sinistre à l'Immeuble. La Banque pourra vous exiger toute autre police d'assurance ou couverture supplémentaire qu'elle jugera nécessaire pourvu que cette assurance soit considérée nécessaire, usuelle, utile ou opportune, compte tenu des circonstances. Toute police doit être contractée auprès d'assureurs solvables, autorisés par la loi à exercer au Québec.

La Banque est par les présentes désignée bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices (clauses hypothécaires). Vous devez remettre à la Banque une police d'assurance conforme aux exigences de la Banque qui indique que la Banque est bénéficiaire et cette police doit comporter les

clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires. Vous devez aussi remettre à la Banque, au moins trente (30) jours avant son échéance, la preuve du renouvellement de la police.

Vous et vos assureurs renoncez à tout recours en subrogation envers la Banque.

À défaut par vous de remplir telles obligations concernant les assurances, la Banque pourra obtenir les contrats d'assurance qu'elle jugera à propos, à son seul bénéfice et à vos frais. En cas de sinistre, vous devrez en aviser la Banque sans délai. De plus, vous préparerez un état détaillé des dommages que vous transmettez aux assureurs avec copie à la Banque. Vous devrez permettre à la Banque d'examiner les lieux et vous ne pourrez empêcher celle-ci de soumettre sa preuve de sinistre.

Vous autorisez expressément la Banque à faire tout arrangement, compromis ou transaction avec les assureurs. La Banque touchera l'indemnité directement de ceux-ci jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû sans votre intervention. L'Hypothèque et les autres droits de la Banque ne seront aucunement affectés par la réception de l'indemnité.

Malgré ce qui précède, les parties aux présentes conviennent d'être liées par les stipulations relatives aux assurances contenues dans tout bail emphytéotique, le tout sans préjudice aux droits de la Banque de recevoir le produit de toute police d'assurance.

(Exigences particulières applicables aux immeubles multilogements (prêt supérieur à 500 000 \$))

En plus de ce qui précède, vous devrez obtenir, maintenir et fournir à la Banque jusqu'au remboursement complet du Prêt, les couvertures d'assurance suivantes, lesquelles devront être à l'entière satisfaction de la Banque :

i) Assurance dommages tous risques (formule tous risques) incluant le tremblement de terre, l'inondation, les dégâts d'eau pour un montant minimal de 30 000 \$. L'assurance contre les conséquences des dispositions légales visant la construction, si nécessaire, jusqu'à concurrence de leur pleine valeur à neuf justifiée par une évaluation de l'Immeuble effectuée par un évaluateur agréé (la valeur doit inclure les fondations). Si le Prêt est assuré par la SCHL, la valeur de reconstruction est établie à 80 000 \$ par logement (unité).

ii) Assurance contre le bris des machines (formule globale ou générale) comportant des garanties sur tout équipement électrique, mécanique et récipients sous pression dont les montants de garantie seront établis en fonction du plus élevé de la valeur à neuf ou du coût de remplacement des équipements avec l'avenant incluant la clause type concernant les garanties hypothécaires approuvées par l'Association canadienne des souscripteurs d'assurance chaudière et machinerie. Les revenus locatifs mentionnés ci-dessus doivent être ajoutés sur cette police d'assurance.

iii) Assurance de responsabilité civile générale incluant la responsabilité contractuelle, ainsi que la responsabilité automobile pour les non propriétaires, pour un montant de couverture d'au moins 2 000 000 \$ par événement pour blessures corporelles, dommages matériels et préjudice personnel et d'une couverture minimale annuelle de 2 000 000 \$ par année pour les produits et travaux complétés. L'avenant pollution (formule restreinte) pour un montant minimal de 500 000 \$ si présence de réservoir pétrolier.

iv) Assurance contre l'interruption des affaires sous forme revenus bruts annuels résultant de pertes ou dommages assurés en vertu des polices i) et ii) ci-dessus. Cette couverture aura une période d'indemnité minimale de vingt-quatre (24) mois.

ou

v) Assurance loyers couvrant le revenu locatif (formule étendue) pour un montant au moins égal à 100 % des revenus de loyers bruts annuels. Cette couverture aura une période d'indemnité minimale de douze (12) mois.

vi) Dans le cas d'une construction, l'assurance chantier couvrant la durée de la construction de l'Immeuble.

6. CHARGES FONCIÈRES ET AUTRES PRIORITÉS

Vous vous obligez à acquitter à leur échéance et sans subrogation, toutes les taxes, cotisations provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, rente foncière ou emphytéotique, contributions aux charges communes de copropriété divise et autres créances qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'Immeuble par priorité sur les droits de la Banque, ci-après appelées « charges foncières », et vous remettrez à la Banque le cas échéant dans les trente (30) jours de l'échéance de ces charges foncières, des reçus démontrant leur paiement complet.

Toutefois, vous vous engagez, sur demande de la Banque, à lui verser périodiquement aux dates fixées par celle-ci, une somme suffisante pour pouvoir payer le montant de l'estimation que fera la Banque, de toute taxe foncière pouvant affecter l'Immeuble au cours des douze (12) mois suivants. La Banque se basera sur les derniers comptes de taxes foncières et pourra réviser son estimation de temps à autre. Vous devrez remettre sans délai à la Banque tous les comptes et documents que vous recevrez relativement à ces taxes foncières; la Banque ne sera en aucun temps responsable de tout dommage et intérêt pouvant résulter de son omission de les acquitter.

Toute somme ainsi accumulée par la Banque en vertu du paragraphe 2 des présentes sera conservée par elle en garantie du paiement des taxes foncières. Si au moment où les taxes foncières doivent être payées le montant ainsi accumulé ne suffit pas à les acquitter, vous devrez combler cette différence sans délai et sur simple demande. S'il y a un surplus, la Banque pourra le conserver pour les taxes foncières à venir. La Banque pourra, à sa seule discrétion, avancer les sommes nécessaires pour acquitter les taxes foncières et l'endettement sera alors augmenté d'autant et le taux d'intérêt sera alors celui prévu à la Convention de financement. Si le montant du Prêt n'est pas alors déboursé en totalité, la Banque est en tout temps autorisée à les acquitter au moyen de débours effectués en vertu du Prêt et sans votre intervention.

7. ALIÉNATION

Vous vous obligez à informer préalablement, par écrit, la Banque de toute vente, transfert ou aliénation projetée d'une partie ou de la totalité de l'Immeuble ou d'une partie ou de la totalité des droits que vous détenez dans l'Immeuble. En cas de telle vente, transfert ou aliénation, la Banque peut exiger à sa seule discrétion le remboursement immédiat du Prêt plus toute autre somme qui pourrait être due à la Banque en vertu des présentes ou de toute Convention de financement applicable ou autoriser une assumption du Prêt. Dans tous les cas, tout propriétaire ou acquéreur subséquent de l'Immeuble ou des droits détenus par vous dans l'Immeuble devra assumer solidairement avec vous et s'il y a lieu solidairement avec tout copropriétaire le paiement du Prêt et souscrire à tous les termes et conditions du présent acte ainsi qu'à chaque Convention de financement ou tout renouvellement, remplacement, prolongation, modification, substitution ou reformulation de celle-ci. Dans les trente (30) jours suivant la vente, le transfert ou l'aliénation, vous vous obligez à remettre à la Banque une copie de tous les actes et documents s'y rapportant avec un état certifié de leur inscription.

Toute liquidation, fusion ou tout changement dans la direction de l'entreprise ou le contrôle des actions, si vous êtes une personne morale, sera réputé constituer une aliénation de l'Immeuble.

Si la Banque y consent par écrit, le droit d'utiliser à nouveau le montant du Prêt et d'obtenir de nouvelles avances auxquelles il est fait référence au paragraphe 1 des présentes pourra être exercé par tout propriétaire subséquent de la totalité de l'Immeuble si ce dernier assume personnellement toutes et chacune de vos obligations aux termes du présent acte, de même que celles prévues à la Convention de financement applicable relative à tel Prêt. Dans une telle éventualité, le propriétaire subséquent sera également considéré comme étant un débiteur, tout comme vous, aux fins du présent acte, la Banque réservant expressément tous ses droits et hypothèques sur l'Immeuble. De plus, si vous aliérez la totalité de l'Immeuble, vous serez réputé avoir cédé au propriétaire subséquent le droit d'utiliser à l'avenir tout prêt en vigueur comportant un droit d'utilisation à la date de l'aliénation.

Pour les fins des présentes, l'expression « vous » désigne la personne ainsi désignée à la comparution (ou si plus d'une personne est ainsi désignée, chacune de ces personnes) ainsi que toute personne qui devient un propriétaire subséquent de la totalité de l'Immeuble.

8. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Vous devrez maintenir l'Immeuble en bon état et vous devrez permettre à la Banque, à son Assureur hypothécaire ou à tout Administrateur de programme (tel que décrit à l'article 24 ci-dessous) ou à une autre représentant de la Banque, de l'examiner. Si vous négligez de maintenir l'Immeuble en bon état ou d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande de la Banque, cette dernière peut, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux par les moyens appropriés pour y remédier, à vos frais. Vous exercerez vos activités de façon à préserver la valeur des biens hypothéqués.

9. ABANDON DE L'IMMEUBLE

Si l'Immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, la Banque peut, elle-même ou par un représentant, prendre les mesures conservatoires qu'elle juge appropriées. Elle peut également procéder à la location de celui-ci à votre nom et aux conditions qu'elle juge convenables et percevoir les loyers.

10. MODIFICATIONS ET RÉNOVATIONS DE L'IMMEUBLE

Vous ne pourrez faire aucune modification ou rénovation à l'Immeuble, ni en changer la destination, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit de la Banque et sans lui avoir fourni un « Consentement à priorité d'hypothèque » consenti en sa faveur par toute personne pouvant détenir une hypothèque légale sur l'Immeuble. La Banque peut, à sa discrétion, payer toute créance primant ses droits.

Vous devrez produire, sur demande de la Banque, les comptes, factures, contrats ou autres pièces justificatives, et vous vous engagez à respecter toutes les lois et tous les règlements pouvant affecter l'Immeuble, et plus particulièrement tout règlement de zonage s'y rapportant. Vous devez, sans délai, transmettre à la Banque une copie de toute inscription d'un avis reçu, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ainsi que toute action publiée relative à l'Immeuble.

11. SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Vous ne pouvez consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans l'autorisation préalable écrite de la Banque.

12. COPROPRIÉTÉ DIVISE (Condominium)

Si l'Immeuble est une fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise, vous vous engagez à respecter les lois et règlements régissant la copropriété divise, ainsi que la déclaration de copropriété et les règlements de l'Immeuble. Vous vous engagez également à payer à échéance vos contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance, à obtenir l'accord préalable écrit de la Banque pour tout acte pouvant diminuer la valeur de votre partie privative et à transmettre à la Banque, sur demande, copie de tout avis de convocation que vous pourrez recevoir pour les assemblées des copropriétaires.

Vous cédez et hypothéquez en faveur de la Banque, jusqu'au remboursement du Prêt, tous les droits de vote dont vous êtes ou serez titulaire en qualité de copropriétaire et vous vous engagez à signer sans délai tout document requis par la Banque pour lui permettre d'exercer ses droits de vote. Jusqu'à avis contraire de la part de la Banque, vous continuez d'exercer vos droits de vote comme procureur de la Banque et vous pouvez déléguer à des tiers l'exercice des droits de vote comme si vous en étiez encore titulaire. Si la Banque se prévaut de la cession des droits de vote, elle peut en aviser le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires et demander que les avis de convocation des assemblées lui soient dorénavant transmis.

Vous cédez et hypothéquez en faveur de la Banque tous vos droits aux montants qui font partie des fonds de dépenses communes et de prévoyance. Ce transport prendra effet seulement dans le cas où la Banque obtiendra le titre de propriété de l'Immeuble présentement hypothéqué. Pour donner suite à ces

transferts, vous vous engagez et vous vous obligez à exécuter tout acte que la Banque pourra vous demander à cette fin.

13. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Vous vous engagez à respecter les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, tant fédéraux, provinciaux que municipaux. Vous vous engagez notamment :

- 1) à obtenir, lorsque nécessaire, tout certificat d'autorisation, permis ou attestation délivrés en vertu de ces lois et règlements et à fournir à la Banque, si elle en fait la demande, copie des demandes adressées aux autorités ainsi que copie desdits certificats, permis ou attestations;
- 2) à prendre les mesures nécessaires afin que l'Immeuble soit en tout temps conforme aux différentes normes édictées par ces lois et règlements et à produire à la Banque, sur demande, tout certificat de conformité pouvant être émis à cet égard;
- 3) à permettre à la Banque, à son Assureur hypothécaire ou à tout Administrateur de programme, d'inspecter ou de faire inspecter l'Immeuble afin de s'assurer du respect des normes environnementales, à vos frais, et à cette fin permettre à la Banque, à son Assureur hypothécaire ou à tout Administrateur de programme, l'accès à l'Immeuble;
- 4) à aviser la Banque dès qu'un avis ou une ordonnance émis en vertu de ces lois et règlements lui sont signifiés ou sont inscrits contre l'Immeuble et à lui fournir copie dudit avis ou de ladite ordonnance;
- 5) à prendre sans délai les mesures nécessaires pour remédier au défaut invoqué dans l'avis ou l'ordonnance ou pour obtenir, le cas échéant, la radiation de leur inscription contre l'Immeuble;
- 6) à aviser la Banque dès qu'une poursuite, civile ou pénale, est intentée contre elle en raison d'un manquement à ses obligations environnementales;
- 7) à aviser par écrit la Banque dès que survient tout problème de nature environnementale pouvant affecter l'Immeuble.

Si l'Immeuble est utilisé à des fins agricoles, commerciales ou industrielles, vous vous engagez de plus :

- 1) à prendre les mesures nécessaires afin que vos activités agricoles, commerciales ou industrielles soient exercées conformément aux différentes normes édictées par ces lois et règlements;
- 2) à transmettre à la Banque, sur demande, une copie de tout rapport environnemental qu'elle est ou sera tenue de produire aux différentes autorités gouvernementales ainsi qu'une copie de toute correspondance échangée avec ces autorités en matière environnementale;
- 3) à remettre périodiquement à la Banque, sur demande, des études ou analyses environnementales;
- 4) à souscrire et à maintenir en vigueur une assurance contre les risques environnementaux à la demande et aux conditions de la Banque. Vous devrez fournir à la Banque copie de la police dans le délai indiqué et la preuve de son renouvellement au moins quinze (15) jours avant son échéance. Si l'assurance a été exigée préalablement au débours du Prêt, vous vous engagez de la même façon à la maintenir en vigueur et à fournir la preuve de son renouvellement.

Dans tous les cas, vous devrez payer les frais résultant des obligations prévues au présent article et la Banque peut, également à vos frais, prendre les mesures nécessaires afin que l'Immeuble soit conforme aux normes environnementales. L'exercice des droits énumérés ci-dessus par la Banque, son Assureur hypothécaire ou tout Administrateur de programme, ne signifie aucunement que la Banque, son Assureur hypothécaire ou tout Administrateur de programme, ou leurs agents respectifs sont en situation de possession, de contrôle, de garde, de gestion ou de responsabilité à l'égard de l'Immeuble.

14. ÉTATS FINANCIERS

S'il s'agit d'un Immeuble locatif ou d'un Immeuble utilisé à des fins agricoles, commerciales ou industrielles, vous vous engagez :

- 1) à tenir une comptabilité détaillée des revenus et dépenses de l'Immeuble;

- 2) à permettre à la Banque d'examiner les registres comptables et à lui fournir toute pièce justificative qu'il pourra exiger;
- 3) à transmettre à la Banque, à sa demande, un état détaillé des revenus et dépenses relatifs à l'Immeuble, sous une forme approuvée par la Banque.

15. FRAIS

Vous paierez les frais et honoraires des présentes, de notaire, d'arpenteur-géomètre et d'évaluateur, les frais d'inscription et de publication, les frais d'inspection, de vérification environnementale, de cession de priorité et autres frais de même nature. La Banque est autorisée à retenir, à même le produit du Prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. Lors de tout renouvellement, à l'échéance ou avant l'échéance, vous paierez également les frais d'administration alors exigés par la Banque, laquelle est autorisée à débiter votre compte du montant de ces frais. Vous paierez également, lorsque le Prêt sera remboursé, avec ou sans subrogation, les frais et honoraires de quittance et mainlevée le cas échéant, lesquels actes pourront être, au choix de la Banque, en forme notariée. La Banque est autorisée à débiter votre compte du montant de ces frais.

Vous rembourserez à la Banque, sans délai et sur demande, toute somme déboursée par cette dernière pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations, primes et droits d'assurance d'hypothèque ou tous autres frais découlant du Prêt ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute votre obligation, **avec intérêts sur ces sommes aux taux prévus à la Convention de financement applicable à compter de la date de leurs débours par la Banque.**

16. ÉLECTRICITÉ, GAZ ET SERVICES PUBLICS

Vous devez acquitter, au plus tard quarante-cinq (45) jours après leur expédition, tous comptes d'électricité, de gaz naturel et de services publics qui peuvent vous être transmis. Vous autorisez irrévocablement les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel à fournir à la Banque toute information qu'elle pourra leur demander relativement en paiement desdits comptes.

17. DÉFAUT

Vous êtes en défaut et perdez le bénéfice du terme prévu à la Convention par le seul écoulement du temps et sans avis ni mise en demeure dans chacun des cas suivants :

- 1) si l'une ou l'autre des obligations relatives au Prêt ou énumérées à la Convention de financement intervenue avec vous n'est pas respectée;
- 2) si vous ou une caution fait défaut de respecter l'une ou l'autre des obligations énumérées au présent acte;
- 3) si l'une des représentations ou garanties faites par vous sont fausses ou inexactes;
- 4) si un jugement, une saisie, un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, une hypothèque légale ou une action sont inscrits sur l'Immeuble ou si l'Immeuble fait l'objet du non-paiement d'une créance prioritaire à terme, d'une prise de possession par un créancier, par un séquestre ou par toute personne remplissant des fonctions similaires;
- 5) si vous devenez insolvable, en faillite, déposez une proposition ou une intention d'en déposer une ou si un jugement est rendu ordonnant votre mise en faillite ou votre liquidation;
- 6) si vous consentez à ce que l'Immeuble soit affecté d'une servitude, d'un bail inscrit ou d'un démembrement de propriété quelconque sans le consentement écrit de la Banque;
- 7) si un défaut existe en vertu d'un bail emphytéotique;
- 8) si une partie ou tout l'Immeuble est exproprié;
- 9) si une requête est instituée ou un jugement est rendu en faveur d'une société distribuant du gaz naturel, de l'électricité ou d'autres services publics permettant de retirer une partie des loyers pour non-paiement;
- 10) si vous êtes en défaut en vertu de toute convention ou entente vous liant à la Banque ou en vertu de toute autre Hypothèque ou sûreté grevant l'Immeuble ou en vertu de toute entente de prêt d'argent;
- 11) si vous cessez d'exploiter votre entreprise ou de vous en occuper;
- 12) si l'Immeuble est laissé vacant ou à l'abandon;

- 13) si un autre créancier saisit les loyers ou exerce son droit de les percevoir

18. DROITS DE LA BANQUE

Si vous êtes en défaut aux termes du présent acte ou de la Convention de financement, la Banque peut, sous réserve de ses autres droits et recours :

- 1) remplir toute obligation non respectée par vous, toute somme déboursée à cette fin devenant immédiatement exigible de la Banque avec intérêt alors au taux en vigueur à l'égard du Prêt, calculé à compter du débours;
- 2) exiger le délaissement de l'Immeuble et procéder à l'exercice des recours hypothécaires prévus au *Code civil du Québec*;
- 3) percevoir les loyers provenant des baux de l'Immeuble; consentir de nouveaux baux ou renouveler des baux existants le tout aux conditions qu'elle jugera appropriées;
- 4) faire une vérification environnementale de l'Immeuble à vos frais.

Tout défaut par vous autorisera la Banque de mettre fin à toute obligation qu'elle pouvait avoir envers vous aux termes de la Convention de financement. L'exercice par la Banque d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit lui résultant du présent acte ou de la loi; les droits de la Banque sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par la Banque de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ses droits et elle n'aura aucune responsabilité en raison du non-exercice de ceux-ci. La Banque peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses droits contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations.

La Banque n'est tenue d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations. Si la Banque a la possession de l'Immeuble, elle n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel l'Immeuble est normalement destiné ou de faire fructifier l'Immeuble ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation.

Les droits conférés à la Banque par les présentes s'étendront à son Assureur hypothécaire, tout Administrateur de programme, et tout successeur, y compris à toute entité résultant de la fusion de la Banque avec une autre personne, la Banque pouvant céder ses droits en tout temps.

19. ÉLECTION DE DOMICILE

Vous et les intervenants, le cas échéant, faites élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes. Si la Banque ne peut les joindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé le siège social de la Banque.

20. LIEU DE PAIEMENT ET DE REMISE DES DOCUMENTS

Tout paiement et toute remise de documents doivent être effectués à la place d'affaires de la Banque, soit au, 199 rue Bay, bureau 600 CP 279 SUCC Commerce Court Toronto ON M5L 0A2, ou à tout autre endroit que la Banque vous indiquera et en monnaie légale du Canada.

21. REPRÉSENTATIONS ET GARANTIES

Vous représentez à la Banque et lui garantisiez en date de la signature des présentes et jusqu'au remboursement complet que :

- 1) Les taxes et impositions concernant l'Immeuble ont été payées à ce jour sans subrogation en faveur de qui que ce soit et qu'il n'existe aucune cause pouvant donner lieu à des créances prioritaires à celle de la Banque contre l'Immeuble.
- 2) Les loyers et revenus de l'Immeuble n'ont pas été hypothéqués ou cédés à un tiers.
- 3) Toutes les constructions sont entièrement érigées sur l'Immeuble. Aucune modification n'a été apportée à l'Immeuble depuis la préparation du certificat de localisation remis à la Banque.

- 4) Il n'existe aucune servitude ni vue illégale affectant l'Immeuble hypothéqué qui n'ait pas été corrigée par une convention dûment publiée.
 - 5) L'Immeuble n'a été l'objet, dans les six (6) mois précédant la date des présentes, d'aucune réparation, modification, construction ou rénovation dont le coût n'ait été entièrement payé.
 - 6) L'Immeuble respecte les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. L'Immeuble et les biens hypothéqués sont conformes à toutes les lois et tous les règlements applicables. L'Immeuble ne contient pas de matériaux et de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.
 - 7) Aucune ordonnance ou avis ne vous ont été signifiés, ne sont publiés ou inscrits contre l'Immeuble en vertu des lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
 - 8) Vous n'êtes pas poursuivi ou menacé d'être poursuivi pour avoir contrevenu aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
 - 9) L'Immeuble forme une entité autonome d'opérations. L'opération, la location de l'Immeuble ou l'exploitation d'une entreprise dans l'Immeuble ne dépendent pas de l'utilisation d'un terrain, d'un Immeuble ou de services ne vous appartenant pas.
 - 10) L'Immeuble vous appartient de façon irrévocable par bon et valable titre et il est libre de tout droit réel, hypothèque et sûreté ou priorité, et qu'il n'existe aucune cause pouvant donner droit à de telle inscription
SAUF ;
-
-
-

11) Votre état matrimonial est le suivant : _____

22. INTERVENTION

1) CAUTION

EST INTERVENU AUX PRÉSENTES

_____, ci-après appelé « la caution », qui :

- (a) S'engage et s'oblige solidairement avec l'emprunteur au paiement du capital du Prêt, des intérêts, de l'intérêt sur les intérêts et des accessoires et à l'exécution de toutes les obligations de l'emprunteur en vertu des présentes, et s'oblige à remplir toutes les obligations de l'emprunteur à défaut par lui de le faire et renonce aux bénéfices de division et de discussion.
- (b) Reconnaît que la Banque pourra prolonger le terme accordé pour le remboursement de la totalité ou partie du Prêt, renoncer à un défaut de l'emprunteur ou de toute autre personne obligée en vertu des présentes, sans pour cela limiter ou diminuer sa responsabilité.

L'intervenant reconnaît que ce cautionnement n'est pas attaché de quelque façon que ce soit à l'exercice de fonctions particulières.

2) CO-PROPRIÉTAIRE NON-EMPRUNTEUR

EST INTERVENU AUX PRÉSENTES

_____, (nom), résidant au _____, qui :

- (a) déclare être copropriétaire de la propriété en indivision avec l'emprunteur;

- (b) consent à la Banque les mêmes hypothèques que celles consenties par l'emprunteur, pour les mêmes montants et pour les mêmes fins que ceux prévus au présent acte d'hypothèque sur sa part indivise de la propriété et sur sa part indivise des loyers;
- (c) se déclare lié, solidairement avec l'emprunteur, par toutes les dispositions du présent acte pour autant qu'elles le concernent ou lui soient applicables en tant que copropriétaire;
- (d) à moins d'avoir cautionné personnellement le prêt, n'y sera tenu qu'hypothécairement sur sa part indivise, à titre de caution réelle.

23. ÉTATS MATRIMONIAUX / RÉSIDENCE FAMILIALE

EST INTERVENU AUX PRÉSENTES

_____, (nom), conjoint(e) de l'emprunteur qui déclare avoir pris connaissance du présent acte, consentir aux charges hypothécaires qu'il contient, souscrire au présent acte avec l'emprunteur et confirmer l'exactitude des déclarations relatives à l'état matrimonial.

Si la propriété est une résidence familiale au sens des articles 401 et suivants du *Code Civil du Québec* et qu'une déclaration de résidence familiale a été publiée, les hypothèques, droits et recours de la Banque aux termes des présentes auront priorité et pourront être exécutées contre la propriété comme si aucune déclaration n'avait été publiée. L'intervenant dont le nom figure ci-dessus renonce à tout droit qui pourrait lui résulter de cette déclaration ou de toute déclaration future contre la propriété.

Si les biens hypothéqués devenaient la propriété de la Banque ou étaient vendus à un tiers en raison de l'exercice par la Banque de ses droits hypothécaires, l'emprunteur et l'intervenant dont le nom figure ci-haut affirment que toute déclaration de résidence familiale inscrite à l'égard de la propriété serait radiée.

24. PRÊTS ASSURÉS ET PRÊTS TITRISÉS

Dans le présent acte :

« Administrateur de programme » désigne la SCHL, agissant à titre d'administrateur et de fiduciaire de, et de caution des paiements périodiques des titres émis en vertu de, tout Programme de la SCHL.

« Assureur hypothécaire » désigne, à l'égard de tout Prêt, l'assureur en vertu du Contrat d'assurance prêt, lequel peut être la SCHL ou un autre assureur hypothécaire.

« Contrat d'assurance prêt » désigne, à l'égard de tout Prêt, un contrat d'assurance émis par un Assureur hypothécaire, en vertu duquel la Banque est assurée par l'Assureur hypothécaire contre défaut.

« Prêt assuré » désigne un prêt à l'égard duquel un Contrat d'assurance prêt a été émis et est en vigueur.

« Programme de la SCHL » désigne un programme national pour la formation de blocs de prêts et la titrisation des prêts à l'habitation, dans le cadre duquel la SCHL est Administrateur de programme.

« SCHL » désigne la Société canadienne d'hypothèques et de logement et ses successeurs.

Si l'Hypothèque créée aux présentes garantit un ou des Prêts lesquels sont des Prêts assurés, les dispositions suivantes s'appliquent, nonobstant toute autre disposition contenue aux présentes ou à toute Convention de financement :

- 1) Si l'Assureur hypothécaire en vertu d'un Prêt assuré est la SCHL, alors le présent acte est consenti conformément aux dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, (L.R.C., c. N-11) et de ses règlements.

- 2) Vous ne pouvez utiliser l'Immeuble à des fins commerciales ou industrielles, sauf dans les limites permises par l'Assureur hypothécaire.
- 3) Si un Assureur hypothécaire ou l'Administrateur de programme est éventuellement subrogé dans les droits de la Banque découlant d'un Prêt assuré ou s'il devient cessionnaire de ces droits, il sera réputé être l'unique titulaire de la créance subrogée ou cédée et de l'Hypothèque prévue aux présentes et la Banque devra agir en conséquence. La Banque conservera toutefois ses droits personnels à votre égard pour toute autre somme qui lui est due, le cas échéant.
- 4) En cas de vente, transfert ou aliénation de l'Immeuble, en totalité ou en partie, si
 - i. vous n'obtenez pas l'approbation de la Banque par écrit à l'égard du cessionnaire et des modalités de la cession, ou
 - ii. la Banque n'approuve pas le cessionnaire par écrit, ou
 - iii. la Banque n'approuve pas les modalités de la cession par écrit, ou l'acquéreur ne signe pas une convention de prise en charge satisfaisant la Banque, pour indiquer son consentement à assumer le Prêt assuré et les modifications y afférentes, à respecter les conventions accessoires, à payer le montant garanti, à se conformer à toute clause, condition ou obligation prévue aux termes du Prêt assuré et des modifications y afférentes et des conventions accessoires, devant être respectées par vous en vertu des présentes (y compris le présent engagement) au moment et de la manière ainsi qu'à tous les égards contenus aux présentes et à être tenu aux modalités, clauses, conditions ou obligations relatives du Prêt assuré et des modifications afférentes,

alors, dans un tel cas, le solde en capital impayé du Prêt assuré deviendra, au gré de la Banque, immédiatement dû et exigible avec les intérêts courus et autres montants dus afférents.

- 5) Sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous, si et aussi longtemps qu'un Prêt garanti aux termes de la présente Hypothèque est un Prêt Assuré, le Prêt assuré sera alors distinct de tout autre Prêt qui pourrait être garanti par la présente Hypothèque, et, en cas de défaut, le Prêt assuré aura priorité sur tout autre Prêt garanti par la présente Hypothèque quant au paiement, au recouvrement, à l'exécution et à la réalisation.
- 6) Nonobstant toute autre disposition du présent acte ou de toute Convention de financement, si un Prêt assuré est inclus par la Banque dans un Programme de la SCHL, alors, seulement tant que le Prêt assuré est inclus dans le Programme de la SCHL:
 - i. à l'encontre de l'Assureur hypothécaire et de l'Administrateur de programme, la Banque s'abstiendra d'exercer les hypothèques consenties en vertu du présent acte au profit des Prêts, à l'exception du Prêt assuré (sans que la Banque renonce, décline, accorde quittance ou libère de quelque manière que ce soit les hypothèques consenties en vertu du présent acte contre toute personne, y compris vous, toute caution ou toute personne ayant ou prenant un intérêt dans l'Immeuble); et
 - ii. à l'encontre de l'Assureur hypothécaire et de l'Administrateur de programme, la Banque s'abstiendra d'exercer tout droit de consolidation, de contre-garantie ou de défaut croisé existant en faveur de la Banque à l'égard des Prêts autres que le Prêt assuré.
- 7) Sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessus, un défaut survenant en vertu d'un Prêt garanti aux termes de la présente Hypothèque, au choix de la Banque, constituera un défaut en vertu de tous les autres Prêts garantis aux termes de la présente Hypothèque et, si un Prêt est payable selon ses modalités sur demande, alors, en cas de défaut survenant à l'égard d'un ou de plusieurs autres Prêts garantis aux termes de la présente Hypothèque, la Banque exigera le paiement de ce Prêt qui est exigible sur demande.
- 8) Vous reconnaissez et convenez que, sans le consentement ou la remise d'un avis à vous ou à une caution, la Banque peut (i) assurer un Prêt garanti aux termes de la présente Hypothèque auprès de tout Assureur hypothécaire à tout moment et de temps à autre; (ii) vendre, céder,

syndiquer ou titriser tout Prêt garanti aux termes de la présente Hypothèque, ainsi que chaque Convention de financement applicable, à toute autre partie ou parties, y compris l'Assureur hypothécaire et/ou l'Administrateur de programme, et toutes ces parties auront par la suite tous les droits de la Banque en vertu des présentes; et (iii) dans le cadre de toute vente, cession, syndication ou titrisation, nommer ou désigner un dépositaire, un prête-nom ou un mandataire ou un fondé de pouvoir à l'égard du présent acte.

- 9) Nonobstant les dispositions de toute Convention de financement ou des lois applicables, vous renoncez expressément à tout droit de compensation que vous pourriez avoir en droit ou autrement en ce qui concerne les montants qui pourraient être dus en vertu de Prêts garantis aux termes de la présente Hypothèque.
- 10) Si le Prêt assuré est consenti à des fins de construction, de réparation ou de rénovation, les plans et devis doivent être conformes aux normes applicables approuvées par l'Assureur hypothécaire.

Si l'Immeuble est un immeuble locatif, la Banque pourra refuser de faire un déboursé s'il n'est pas autorisé par l'Assureur hypothécaire et elle retiendra en tout temps un montant assez élevé pour permettre l'achèvement des travaux conformément aux plans et devis qu'elle a approuvés et pour assurer le respect des conditions relatives à l'atteinte des objectifs de revenu locatif. Vous devrez remettre à la Banque, avant chaque déboursé du Prêt, une attestation des professionnels (architecte / ingénieur) que les travaux sont réalisés et qu'ils sont conformes aux plans et devis approuvés par l'organisme de réglementation compétent.

Par ailleurs, vous vous engagez à notifier la Banque de l'existence de toute hypothèque légale de la construction dans les trois jours de la connaissance de sa publication.

- 11) Si l'Immeuble est un immeuble locatif, vous vous engagez à respecter les exigences suivantes.

Vous devrez, conformément à l'article 6 « CHARGES FONCIÈRES ET AUTRES PRIORITÉS » du présent acte, verser mensuellement à la Banque, à la même date que vos paiements périodiques, le montant qu'elle vous indiquera, et qu'elle pourra réviser de temps à autre, pour assurer le paiement des charges foncières pouvant affecter l'Immeuble au cours des douze mois suivants. Vous devrez remettre sans délai à la Banque tous les documents que vous pourriez recevoir relativement à ces charges foncières.

Vous pourrez faire vous-même la gestion de l'Immeuble à la condition que cette gestion soit saine et prudente et qu'elle se compare à celle offerte par des entreprises spécialisées en la matière.

Vous devez, dans les quatre (4) mois suivant la fin de chaque exercice financier, remettre à la Banque vos états financiers et ceux relatifs à l'Immeuble, préparés dans la forme approuvée par la Banque.

Vous ne pouvez consentir aucune autre hypothèque sur l'Immeuble sans l'approbation préalable écrite de la Banque.

- 12) Les présentes de même que chaque Convention de financement sont régies par les lois de la Province de Québec; tout litige à leur sujet ne pourra être soumis qu'aux tribunaux ayant juridiction dans cette province.

25. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Partout où le contexte l'exige, le singulier pourra être interprété comme le pluriel, le masculin comme le féminin et vice-versa.

DONT ACTE à _____ sous le
numéro _____ des minutes du notaire soussigné

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné

B2B Banque

Par :

Me