

BANQUE NATIONALE DU CANADA

CLAUSES TYPES HYPOTHÉCAIRES

(destinées à être utilisées en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Ontario et en Saskatchewan)

A.

Enregistrées en Alberta sous le numéro d'enregistrement au nord 042546285 et le numéro d'enregistrement au sud 041474238.

Lorsque la Propriété (telle que définie ci-dessous) est située en Alberta, les Causes hypothécaires suivantes sont réputées incluses dans chaque acte hypothécaire qui y renvoie par son numéro d'enregistrement.

B.

Déposées en Colombie-Britannique par McCarthy Tétrault s.r.l. aux termes de la loi intitulée *Land Transfer Form Act*, R.S.B.C. 1996, partie 3, date de référence : 3 décembre 2004. Enregistrées au Land Titles Office en date du 6 décembre 2004 sous le numéro MT040116.

Lorsque la Propriété est située en Colombie-Britannique, le présent ensemble de clauses hypothécaires est réputé inclus dans chaque acte hypothécaire, et en faire partie, lequel intègre les présentes Clauses hypothécaires, en vertu d'un choix indiqué dans le Formulaire hypothécaire.

C.

Déposées au Manitoba sous le numéro d'ordre 3079021.

Lorsque la Propriété est située au Manitoba, l'ensemble suivant de Clauses hypothécaires est réputé inclus dans chaque acte de charge constatant une charge qui renvoie à cet ensemble par son numéro d'ordre, de la manière prévue au paragraphe 96(4) de la *Loi sur les biens réels*, L.R.M. 1988, ch. R30.

D.

Déposées en Ontario en tant que clauses types de charge n° 200440.

Lorsque la Propriété (telle que définie ci-dessous) est située en Ontario, la liste suivante de Clauses hypothécaires est réputée incluse dans chaque acte de charge qui y renvoie par sa cote de la manière prévue à l'article 9 de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* (Ontario), L.R.O. 1990, ch. L.4.

1. Sens et Définitions

1.1 **Définitions.** Les définitions qui suivent s'appliquent aux présentes Clauses hypothécaires :

«Adresse postale de l'Emprunteur» signifie l'adresse postale de l'Emprunteur identifiée sur le Formulaire hypothécaire ou la plus récente adresse postale contenue dans un avis écrit que l'Emprunteur fournit au Prêteur en vertu des présentes Clauses hypothécaires.

«Adresse postale du Prêteur» signifie l'adresse postale du Prêteur indiquée sur le Formulaire hypothécaire ou la plus récente adresse postale contenue dans un avis écrit que le Prêteur fournit à l'Emprunteur en vertu des présentes Clauses hypothécaires.

«Charges foncières» signifie toutes les taxes, contributions, et impôts fonciers, de quelque nature que ce soit qui sont payables par toute Personne aux termes de la présente Hypothèque, de la Propriété ou son usage ou son occupation, ou découlant de toute transaction entre l'Emprunteur et le Prêteur, mais n'incluant pas les impôts sur le revenu du Prêteur.

«Clauses hypothécaires» signifie des modalités et conditions contenues dans le présent document.

«Conjoint» signifie conjoint de l'Emprunteur ou d'une autre personne jouissant d'un droit équivalent à titre de conjoint ou d'un droit en common law à l'égard de la Propriété aux termes des Lois applicables.

«Convention» signifie tout document, actuel ou ultérieur, qui fait naître ou concerne l'Endettement ou des Obligations, ou tous renouvellements, toutes prolongations, toutes modifications, tous remplacements, toutes reformulations et toutes substitutions de ce document.

«Défaut» signifie un défaut survenant aux termes de la présente Hypothèque.

«Documents constitutifs» a le sens qui lui est attribué au paragraphe 13.2.

«Endettement» signifie :

- (i) toutes les sommes d'argent empruntées du Prêteur;
- (ii) tous les intérêts et Frais que l'Emprunteur doit au Prêteur;
- (iii) toutes les obligations éventuelles de l'Emprunteur envers le Prêteur, lorsque l'Emprunteur fournit de l'aide financière à une autre Personne;
- (iv) toutes autres dettes, obligation et tout crédit consenti, présents ou futurs, directs ou indirects, absolus ou conditionnels, échus ou non, dus actuellement ou en tout temps par l'Emprunteur au Prêteur ou restant impayés par l'Emprunteur au Prêteur, qu'ils soient réduits de temps à autre et par la suite augmentés ou entièrement éteints et contractés de nouveau par la suite (tel qu'une marge de crédit renouvelable), découlant d'une Convention ou autrement, d'opérations entre le Prêteur et l'Emprunteur, ou d'autres opérations ou procédures par lesquelles le Prêteur peut être ou devenir de quelque manière que ce soit créancier de l'Emprunteur, peu importe où ils sont contractés et s'ils le sont par l'Emprunteur seul ou avec une ou plusieurs autres personnes.

«Emprunteur» signifie la personne ou les personnes désignées dans le Formulaire hypothécaire à titre de débiteur hypothécaire.

«Formulaire hypothécaire» signifie le formulaire, stipulé par les Lois applicables, auquel les présentes Clauses hypothécaires se rattachent ou auxquelles elles sont intégrées par renvoi.

«Frais» signifie l'ensemble des frais du Prêteur (ainsi que des intérêts sur tous ces frais à compter de la date à laquelle ils sont encourus jusqu'à leur paiement au Prêteur) en vue de ce qui suit :

- (i) la préparation, la signature et l'enregistrement de toute Convention ou de la présente Hypothèque et tous les frais relatifs à l'octroi de crédit à l'Emprunteur ou à l'établissement de l'admissibilité de l'Emprunteur à cette fin;
- (ii) la réalisation de l'Hypothèque ou de toute Convention;
- (iii) toutes dépenses conservatoires ou allocations équitables payées par le Prêteur qui peuvent être ajoutées à l'Endettement ou qui sont autrement garanties par la présente Hypothèque;
- (iv) tout Séquestre ou toute autre Personne nommée qui jouit de pouvoirs similaires à ceux du Séquestre (aux termes de la présente Hypothèque ou autrement) et les frais de cette personne à l'égard de la Propriété;
- (v) l'obtention d'évaluations de l'état de la Propriété, telles que des évaluations environnementales;
- (vi) le respect de toutes exigences des Lois applicables à l'égard de la Propriété;
- (vii) l'exécution des Obligations de l'Emprunteur aux termes de l'Hypothèque ou de toute Convention, telles que les frais encourus pour radier tout privilège grevant le titre de la Propriété qui contrevient à la présente Hypothèque (que ce privilège ait ou non priorité sur l'Hypothèque) ou l'acquittement des Charges foncières; et
- (viii) dans le cas de tous les éléments susmentionnés, tous les honoraires et tous les débours juridiques du Prêteur, ou d'un Séquestre, sur la base de l'indemnité intégrale (i.e. entière) entre avocat/client.

«Hypothèque» signifie, collectivement, du Formulaire hypothécaire et des présentes Clauses hypothécaires.

«Lieu du paiement» signifie l'Adresse postale du Prêteur ou tout autre lieu précisé dans un avis écrit envoyé par le Prêteur à l'Emprunteur.

«Lois applicables» signifie l'ensemble des lois, des textes de loi, des règlements, des règles, des règlements administratifs, des politiques et des lignes directrices, des ordonnances, des permis, des licences, des autorisations, des approbations, fédéraux, provinciaux et municipaux ainsi que de l'ensemble des principes de common law ou d'*equity*, actuellement ou ultérieurement en vigueur.

«*Loi nationale sur l'habitation*» signifie la *Loi nationale sur l'habitation*, L.R.C. (1985), ch. N-11, telle que modifiée et remplacée de temps à autre.

«Obligations» signifie toutes les obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur en tout temps, autres que l'Endettement.

«Personne» signifie une personne physique ou toute autre entité juridique, telle qu'une personne morale.

«Prêteur» signifie la Personne ou les Personnes désignées dans le Formulaire hypothécaire à titre de prêteur ou de créancier hypothécaire, ainsi que toute Personne à qui le Prêteur cède cette Hypothèque.

«Propriété» signifie des biens-fonds décrits dans le Formulaire hypothécaire, y compris tout bâtiment, structures et améliorations de quelque nature ou genre que ce soit qui sont actuellement ou ultérieurement situés sur ces biens-fonds et de l'ensemble des accessoires fixes, des loyers et de toutes autres dépendances qui s'y rattachent.

«SCHL» signifie la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou tout successeur de celle-ci.

«Séquestre» signifie un séquestre, un gérant, un séquestre-gérant ou toute autre Personne similaire nommée à l'égard de la totalité ou d'une partie de la Propriété, ainsi que des loyers et des profits tirés de cette Propriété, lequel séquestre peut être, mais n'est pas nécessairement, un ou plusieurs responsables ou employés du Prêteur.

«Tribunal» signifie un tribunal ou un juge ayant compétence aux termes des Lois applicables.

2. Garantie continue

2.1 **Hypothèque grevant la Propriété** Par la présente, l'Emprunteur cède, hypothèque et grève la Propriété en faveur de l'Emprunteur à titre de garantie continue du remboursement de l'Endettement et de l'exécution des Obligations.

2.2 **Limitation** En tout temps, la présente Hypothèque ne garantit que la portion en capital de la l'Endettement existante à ce moment, jusqu'à concurrence du montant enregistré indiqué sur le Formulaire hypothécaire (qui peut être identifié sur ce formulaire comme étant le montant en capital), ainsi que les intérêts ou les intérêts composés (de la manière précisée dans la présente Hypothèque) sur cette portion de la l'Endettement et les Frais.

2.3 **Le Prêteur n'est pas tenu d'avancer des fonds** Le Prêteur n'est tenu d'avancer à l'Emprunteur aucune somme d'argent aux termes de la présente Hypothèque, que la présente Hypothèque soit ou non enregistrée, et aucune stipulation de la présente Hypothèque n'oblige le Prêteur à effectuer de telles avances de fonds à l'Emprunteur.

2.4 **Absence de libération** En concluant la présente Hypothèque, l'Emprunteur et le Prêteur n'ont pas l'intention d'opérer extinction, remplacement ou libération à l'égard d'aucune Convention. Si un jugement est obtenu d'un Tribunal concernant la totalité ou une partie de la l'Endettement ou des Obligations, l'Emprunteur et le Prêteur n'ont pas l'intention d'opérer extinction, remplacement ou mainlevée à l'égard de l'Endettement ou des Obligations restantes ou que le Prêteur soit empêché d'exercer un de ses droits résiduels aux termes d'une Convention, de la présente Hypothèque ou des Lois applicables.

2.5 **Aucune atteinte aux autres sûretés** Le Prêteur peut accepter des garanties ou des sûretés de la part d'autres Personnes, ou accorder des délais, des renouvellements, des prolongations, des tolérances, des libérations et des quittances à l'Emprunteur et à d'autres Personnes, concernant l'Endettement ou les Obligations garanties par la présente Hypothèque, sans porter atteinte aux droits et recours du Prêteur aux termes de la présente Hypothèque.

2.6 **Possession de la Propriété** L'Emprunteur peut demeurer en possession de la Propriété tant qu'il n'est pas en Défaut.

2.7 **Mainlevée de l'Hypothèque** Lorsque l'Endettement et toutes les Obligations sont acquittés intégralement par l'Emprunteur et que l'Emprunteur n'a plus aucune responsabilité aux termes d'une Convention, et que le Prêteur n'a aucune obligation de consentir d'autres avances ou d'accorder du crédit à l'Emprunteur aux termes d'une Convention, la présente Hypothèque ne produira plus aucun effet et l'Emprunteur aura alors le droit d'obtenir une mainlevée de la présente Hypothèque. Lorsque l'Emprunteur a droit à une telle mainlevée de la présente Hypothèque, cette mainlevée est préparée et signée par le Prêteur et doit être enregistrée par l'Emprunteur, aux frais de ce dernier, au bureau d'enregistrement des titres fonciers ou au bureau du conservateur des titres pertinent afin d'annuler ou radier la présente Hypothèque grevant la Propriété.

3. Intérêt

3.1 **Intérêt sur l'Endettement** L'Endettement porte intérêt, lequel intérêt est ajouté et fait partie de l'Endettement; l'intérêt est payable par l'Emprunteur aux taux, à la fréquence et autre, selon les modalités d'une Convention et de la présente Hypothèque.

3.2 **Calcul des intérêts** Tous les intérêts portant sur l'Endettement et qui en font partie ne sont pas payables à l'avance mais sont imposables et payables aux taux, à la fréquence et autre, selon les modalités de la Convention et de la présente Hypothèque, tant avant qu'après tout Défaut, toute échéance de l'Endettement à laquelle l'intérêt se rapporte et tout jugement obtenu à l'égard de l'Endettement auquel les intérêts se rapportent, jusqu'à ce que tous ces intérêts et l'Endettement à laquelle les intérêts se rapportent aient été acquittés intégralement. Les intérêts impayés lorsqu'ils sont exigibles conformément aux conditions d'une Convention et de la présente Hypothèque sont

ajoutés à l'Endettement et portent intérêt composé aux taux et à la fréquence précisés par les conditions d'une Convention et de la présente Hypothèque. Si le taux d'intérêt d'un montant payable aux termes de la présente Hypothèque n'est pas précisé par les conditions des conventions ou autrement aux termes de la présente Hypothèque, ces intérêts sont payables aux taux, à la fréquence et autre, conformément aux Lois applicables.

- 3.3 **Intérêts maximums** Si le ou les taux d'intérêt aux termes d'une Convention et de la présente Hypothèque excèdent le taux maximum autorisé par les Lois applicables, alors, malgré les conditions des Conventions et de la présente Hypothèque, le taux d'intérêt est réputé être ce taux maximum.
- 3.4 **Taux d'intérêt indiqué sur le Formulaire hypothécaire** Si un taux d'intérêt est indiqué sur le Formulaire hypothécaire, le ou les taux d'intérêt sur l'Endettement correspondent néanmoins aux taux précisés par les modalités d'une Convention et de la présente Hypothèque, mais, si aucun taux n'est précisé pour une portion de l'Endettement, le taux d'intérêt applicable pour l'Endettement correspond à ce qui est indiqué sur le Formulaire hypothécaire.
- 3.5 **Intérêts sur les Frais** Si des Frais sont engagés, l'Emprunteur paie des intérêts sur ces Frais (et des intérêts sur les intérêts en souffrance) à compter du moment où les Frais sont engagés jusqu'à ce qu'ils soient payés comme suit :
- (a) si ces Frais sont engagés aux termes d'une Convention, les intérêts sont payés sur ces Frais aux taux, à la fréquence et autrement, conformément à cette Convention;
 - (b) si ces Frais sont engagés exclusivement aux termes de la présente Hypothèque, sans égard à une Convention déterminée, le Prêteur attribue ces Frais à toute Convention que le Prêteur choisit et les intérêts sur ces Frais sont payables aux taux, à la fréquence et autrement, conformément à cette Convention.

4. Remboursement

- 4.1 **Remboursement sur demande** L'Emprunteur remboursera immédiatement au Prêteur le montant impayé de l'Endettement sur demande du Prêteur à moins d'une disposition contraire d'une Convention et de la présente Hypothèque.
- 4.2 **Imputation des paiements** Chaque paiement sera appliqué de la manière prévue dans la Convention applicable. Si une Convention ne précise comment imputer les paiements, chaque paiement est appliqué comme suit : premièrement, au paiement de montants exigibles en vertu de la présente Hypothèque ou de toute Convention, autres que les sommes d'argent empruntées et les intérêts, deuxièmement, au paiement des intérêts, et troisièmement, au paiement de la somme d'argent empruntée.

5. Charges foncières

- 5.1 **Paiement des Charges foncières par l'Emprunteur** Sans restreindre la portée de toute promesse que l'Emprunteur a faite au Prêteur dans toute Convention concernant le paiement des Charges foncières, l'Emprunteur promet de payer toutes Charges foncières lorsqu'elles deviennent exigibles, ainsi que toutes autres dettes qui pourraient avoir priorité sur cette Hypothèque. Sur demande ou dans les trente jours de la date d'exigibilité de ces paiements, l'Emprunteur promet aussi d'envoyer au Prêteur, au Lieu du paiement, une preuve que de tels paiements ont été effectués. Si l'Emprunteur ne paie pas les Charges foncières de la manière requise, le Prêteur peut, sans y être tenu, payer les Charges foncières, et tout montant semblable payé par le Prêteur est inclus à titre de Frais et fait partie de l'Endettement.
- 5.2 **Aide gouvernementale** L'Emprunteur promet de soumettre une demande pour toute subvention, aide ou ristourne gouvernementales relativement aux Charges foncières.

6. Autres promesses de l'Emprunteur

- 6.1 **Promesses de l'Emprunteur** L'Emprunteur promet ce qui suit :
- a. de respecter tous les termes et modalités de toute charge prenant rang avant cette Hypothèque;
 - b. de payer tout l'Endettement, d'exécuter toutes les Obligations et de se conformer à toutes les modalités de la présente Hypothèque et des Conventions;
 - c. de maintenir en bon état tout bâtiment et toute amélioration faisant partie de la Propriété et d'effectuer les réparations nécessaires ou jugées nécessaires par le Prêteur ainsi que de ne pas altérer ou démolir tout ou partie d'un bâtiment faisant partie intégrante de la Propriété;

- d. de faire valoir et de maintenir en règle toutes les garanties et assurances concernant les bâtiments et les améliorations faisant partie de la Propriété;
- Respect des lois :
- e. de se conformer aux Lois applicables se rapportant à la condition (tel que l'état environnemental), la réparation, l'utilisation et l'occupation de la Propriété;
- f. de faire toute chose et de signer tout autre document que le Prêteur peut raisonnablement exiger afin de s'assurer que l'Endettement et les Obligations demeurent garanties par la présente Hypothèque et que l'Hypothèque ait priorité sur toute sûreté grevant la Propriété, sous réserve de ce que le Prêteur peut avoir autrement autorisé;
- g. de s'abstenir ou omettre de faire quoi que ce soit, qui aurait pour effet de réduire la valeur de la Propriété ou d'affecter l'ordre de priorité de la présente Hypothèque et de toute autre sûreté accordée en faveur du Prêteur (l'Emprunteur doit informer sans délai le Prêteur de tout fait ou de tout événement susceptible d'avoir une incidence défavorable sur la valeur de la Propriété ou sur la situation financière de l'Emprunteur ou susceptible d'affecter l'ordre de priorité de la présente Hypothèque ou d'une autre sûreté détenue par le Prêteur à l'égard de l'Endettement et des Obligations);
- Propriété à bail :
- h. si l'emprunteur a loué la propriété à un locataire, de conserver, si le Prêteur l'exige, les preuves de tout loyer reçu et de toutes dépenses payées par l'Emprunteur relativement à la Propriété et, au moins une fois par année, d'obtenir, sur demande du Prêteur, un état des revenus et dépenses relatif à la Propriété préparé par un comptable professionnel, et en fournir une copie au Prêteur, sur demande de ce dernier; tout bâtiment et toute amélioration qui font partie de la Propriété
- Assurance sur la Propriété :
- i. d'assurer et de maintenir assuré tout bâtiment et amélioration qui font partie de la Propriété pour un montant minimum équivalent à la pleine valeur de remplacement de la Propriété tant et aussi longtemps qu'une mainlevée de cette Hypothèque n'est pas obtenue notamment : (i) les risques et dommages causés par l'incendie et les autres risques normalement couverts par une police d'assurance incendie, de même que contre tout autre péril, risque ou événement contre lesquels un propriétaire prudent assurerait la Propriété; et (ii) le cas échéant, les risques de pertes et dommages causés par l'explosion de toute chaudière ou équipement similaire, contre des pertes ou dommages causés par un système de gicleurs; (iii) les risques de pertes résultants de dommages causés à la propriété ou résultant de la destruction de celle-ci et entraînant des pertes d'exploitation, des pertes de revenus, de revenus de location, de revenus d'entreprise tirés de la propriété ou une interruption de ces revenus;
- j. d'envoyer au Prêteur une copie de toutes les polices d'assurance et de tous les renouvellements de celles-ci dès leur réception et de s'assurer que toute police d'assurance requise aux termes de la présente Hypothèque soit souscrite auprès d'une compagnie approuvée par le Prêteur et contient des clauses hypothécaires approuvées par le Bureau d'assurance du Canada confirmant que les sommes assurées sont payables au Prêteur, et que le Prêteur a le droit de recevoir et de maintenir un privilège sur les sommes assurées conformément à son ordre de priorité établi aux termes de la présente Hypothèque (l'Emprunteur cède par la présente au Prêteur tous les montants payables aux termes de toute police), et que l'assureur doit immédiatement aviser le Prêteur de i) l'annulation ou annulation projetée d'une police par l'assureur pour toute raison ii) tout défaut par l'assureur de renouveler une police pour toute raison et iii) tout changement matériel relativement au risque assuré par l'assureur, si le Prêteur l'exige.;
- k. lors d'un sinistre, de fournir toutes preuves nécessaires et prendre toutes mesures qui s'imposent afin de permettre au Prêteur de recevoir l'indemnité d'assurance, étant entendu que le Prêteur, à sa discrétion, peut permettre à l'Emprunteur d'utiliser l'indemnité d'assurance pour réparer ou reconstruire la Propriété ou peut utiliser l'indemnité d'assurance pour réduire l'Endettement, qu'il soit ou non exigible;
- Paiements pré-autorisés :
- l. si le Prêteur l'exige de l'Emprunteur, de prendre des dispositions pour que des paiements pour rembourser l'Endettement soient effectués au moyen de retraits pré-autorisés dans un compte de l'Emprunteur;
- m. de payer toute somme d'argent qui, si elle n'est pas payée, résulterait en un manquement aux termes de toute charge ayant priorité sur cette Hypothèque ou qui pourrait entraîner la vente de la Propriété; et
- n. de payer et d'obtenir mainlevée de toute charge prioritaire qui n'a pas été autorisée par le Prêteur aux termes de cette Hypothèque.

6.2 **Promesses concernant la Propriété** L'Emprunteur promet et déclare au Prêteur ce qui suit :

- a. l'Emprunteur :
- (i) possède un bon et valable titre à l'égard de la Propriété;
- (ii) a le droit d'accorder au Prêteur la présente Hypothèque et, en cas de Défaut, le Prêteur peut jouir de la possession paisible de la Propriété, libre de toute charge; et

- (iii) doit signer les autres garanties de titres à l'égard de la Propriété que le Prêteur peut exiger;
- b. le titre de propriété de l'Emprunteur est assujéti seulement :
 - (i) aux charges qui ont été enregistrées au bureau d'enregistrement ou au bureau du conservateur des titres de propriété pour la Propriété au moment où l'Emprunteur a signé cette Hypothèque; et
 - (ii) à toute charge non enregistrée auquel le Prêteur a consenti par écrit;
- c. sous réserve du paragraphe b) ci-dessus, l'Emprunteur :
 - (i) n'a pas accordé ou n'est pas en voie d'accorder une autre charge contre la Propriété; et
 - (ii) n'a connaissance d'aucune réclamation contre la Propriété.

7. Promesses entre l'Emprunteur et le Prêteur

- 7.1 **Le Prêteur peut remplir les Obligations de l'Emprunteur** Le Prêteur peut, sans y être tenu, remplir toute obligation de l'Emprunteur aux termes d'une Convention, de la présente Hypothèque ou des Obligations, ou dépenser toute somme d'argent pour remplir toutes obligations semblables.
- 7.2 **Intérêt acquis subséquentment.** Par cette Hypothèque, l'Emprunteur cède et hypothèque tout intérêt additionnel ou supérieur dans la Propriété que l'Emprunteur peut acquérir subséquentment.
- 7.3 **Inspection de la Propriété** Le Prêteur ou l'assureur (si cette Hypothèque est assurée), ou leurs agents respectifs, peuvent, à tout moment raisonnable, inspecter la Propriété et tout bâtiment et amélioration qui en fait partie, ou faire évaluer la Propriété de temps à autres. De plus, le Prêteur ou l'assureur, ou leurs agents respectifs, peuvent effectuer, à tout moment raisonnable, des tests environnementaux, des évaluations de site, des enquêtes, ou des études que le Prêteur ou l'assureur juge nécessaire. Les coûts raisonnables de toute inspection, évaluation, test, enquête ou étude, seront immédiatement dus et payables par l'Emprunteur et feront partie de l'Endettement. En exerçant ces droits, le Prêteur ou l'assureur, ou leurs agents respectifs, ne deviendront pas créanciers hypothécaires en possession.
- 7.4 **Réparations par le Prêteur** Le Prêteur, à son entière discrétion, peut pénétrer dans la Propriété à tout moment raisonnable pour l'inspecter et demander à l'Emprunteur d'effectuer toutes réparations que le Prêteur juge nécessaires, et ce, aux frais de l'Emprunteur, mais, de ce seul fait, le Prêteur ne devient pas créancier hypothécaire en possession, non plus qu'il ne devient tenu d'effectuer des réparations à la Propriété.
- 7.5 **Le Prêteur non responsable de l'entretien** Si le Prêteur prend possession de la Propriété, il n'est pas responsable de l'entretien et de la préservation de la Propriété ou du maintien de l'usage auquel la Propriété est destinée, sauf dans la mesure requise par les Lois applicables. Le Prêteur devra seulement rendre compte à l'Emprunteur de toute somme d'argent qu'il perçoit effectivement relativement à la présente Hypothèque ou à la Propriété pendant qu'il est en possession de la Propriété.
- 7.6 **Avis au Prêteur** Si l'Emprunteur désire donner un avis au Prêteur, il doit le faire par écrit et envoyer l'avis par courrier recommandé à l'Adresse postale du Prêteur.
- 7.7 **Avis à l'Emprunteur** Si le Prêteur désire donner un avis à l'Emprunteur, il doit le faire en faisant remettre cet avis à l'Emprunteur en mains propres ou en l'envoyant par courrier à l'Adresse postale de l'Emprunteur.
- 7.8 **Moment de réception de l'avis** Tout avis donné par le Prêteur à l'Emprunteur conformément à la présente Hypothèque est considéré comme ayant été reçu cinq jours après la date à laquelle il a été posté.
- 7.9 **Grève des employés des postes ou perturbation des services postaux** Tout avis qui doit être donné durant une grève des employés des postes ou une perturbation des services postaux doit être remis en mains propres plutôt qu'envoyé par courrier.
- 7.10 **Absence de libération à l'occasion de la vente** L'Emprunteur n'est pas libéré de l'Endettement ou des Obligations du seul fait qu'il transfère ou autrement cède ou prétend transférer ou autrement céder la Propriété ou un droit à l'égard de celle-ci.
- 7.11 **Autres hypothèques** Si l'Emprunteur a hypothéqué, grevé d'une charge ou accordé un droit ou une sûreté à l'égard de tout autre bien en faveur du Prêteur pour garantir le paiement d'une partie de l'Endettement ou des Obligations, le Prêteur peut prendre toutes les procédures aux termes de ces hypothèques, charges, octrois de droit ou de sûreté qu'il détermine et selon ce qui est autorisé par les Lois applicables.

7.12 **Consolidation avec d'autres hypothèques** Le Prêteur a le droit de considérer que la présente Hypothèque constitue, avec d'autres hypothèques accordées actuellement ou ultérieurement par l'Emprunteur en faveur du Prêteur, comme une seule hypothèque, de sorte que le Prêteur peut demander que les exigences de toutes ces hypothèques, et de la présente Hypothèque, soient acquittées intégralement avant que le Prêteur ne soit tenu d'accorder une libération de l'une quelconque de ces hypothèques ou de la présente Hypothèque.

7.13 **Le Prêteur peut accorder une mainlevée partielle de la Propriété** Qu'il ait reçu ou non une contrepartie de valeur, le Prêteur peut en tout temps accorder une mainlevée d'hypothèque pour tout ou partie de la Propriété ou accorder une mainlevée de toute autre garantie ou toute promesse d'une autre Personne du paiement de la totalité ou d'une partie de l'Endettement ou de l'exécution des Obligations, sans être redevable envers le Prêteur, à l'exception des sommes d'argent que le Prêteur reçoit effectivement. Malgré une telle mainlevée, la Propriété, sûreté et promesses de l'Emprunteur et d'autres Personnes qui ne sont pas libérées restent en vigueur en vue du remboursement de l'Endettement et de l'exécution des Obligations.

8. Défauts

8.1 **Cas de Défaut** Un défaut (un «Défaut») survient aux termes de la présente Hypothèque dans les cas suivants :

- a. l'Emprunteur ne fait pas un paiement aux termes de l'Endettement au moment et de la manière requis par les conditions de toute Convention ou par la présente Hypothèque;
- b. une affirmation ou déclaration, certification, représentation, engagement ou entente donné par l'Emprunteur ou un garant au Prêteur relativement à l'Endettement ou toute Obligation, est ou devient erroné;
- c. l'Emprunteur est en défaut d'exécuter toutes Obligations au moment et de la manière requis par les modalités d'une Convention ou de la présente Hypothèque;
- d. l'Emprunteur contrevient à une promesse, une condition ou une entente qu'il a fait en faveur du Prêteur dans la présente Hypothèque (ou il se produit un événement qui est réputé constituer un Défaut aux termes de la présente Hypothèque) ou l'Emprunteur ou toute autre Personne contrevient à une promesse, une condition ou une entente dans toute Convention, et ce, même si l'Emprunteur n'a pas fait défaut à une obligation de paiement aux termes de l'Endettement;
- e. l'Emprunteur cesse d'exercer ses activités, devient insolvable ou fait faillite, fait l'objet d'une procédure en insolvabilité, en réorganisation, en arrangement ou d'une procédure similaire touchant les droits de tout créancier;
- f. la Propriété est abandonnée ou laissée inoccupée pendant trente jours consécutifs ou plus;
- g. la totalité ou une partie de la Propriété est expropriée ou condamnée à être démolie;
- h. l'Emprunteur vend ou s'engage à vendre la totalité ou une partie de la Propriété ou l'Emprunteur loue la totalité ou une partie de la Propriété sans le consentement écrit préalable du Prêteur, lequel consentement peut être refusé à l'entière discrétion du Prêteur;
- i. l'Emprunteur accorde une autre hypothèque de la Propriété à quelqu'un d'autre que le Prêteur, sans le consentement écrit préalable du Prêteur;
- j. tout type de privilège de quelque nature que ce soit, tel qu'un privilège de constructeur, un jugement ou autre charge similaire, est enregistré contre la Propriété ou le Prêteur reçoit un avis à l'effet qu'un privilège ou un jugement sera obtenu, à moins que le consentement écrit préalable ne soit obtenu du Prêteur pour chaque privilège, jugement ou autre charge;
- k. la Propriété fait l'objet d'une procédure de forclusion, de vente en justice ou est autrement saisie par un autre créancier hypothécaire, bénéficiaire de charge, détenteur de bref, séquestre ou mandataire de l'une de ces Personnes, ou toute autre Personne qui exerce des fonctions similaires;
- l. des améliorations apportées à la Propriété demeurent non complétées et aucuns travaux n'ont été effectués pendant une période de quinze jours consécutifs;
- m. l'Emprunteur est en défaut aux termes d'un bail de la Propriété;
- n. il se produit un événement qui constitue un Défaut aux termes de la présente Hypothèque.

8.2 **Le Prêteur détermine s'il y a Défaut** Le Prêteur, à son entière appréciation, détermine si un Défaut s'est produit.

9. Conséquences d'un Défaut

9.1 **Extinction des droits de l'Emprunteur advenant Défaut** Advenant un Défaut, l'Emprunteur n'est pas habilité à exercer tous droits aux termes de la présente Hypothèque ou de toute Convention.

- 9.2 **Droits du Prêteur advenant un Défaut** Advenant un Défaut, le Prêteur, lorsque les Lois applicables le permettent et dans la mesure permise, et dans tout ordre qu'il choisit à ce moment, peut accomplir un ou plusieurs des gestes suivants :
- a. exiger le paiement immédiat de la totalité de l'Endettement, auquel cas l'Endettement devient immédiatement exigible et payable;
 - b. demander l'exécution immédiate de toutes les Obligations, auquel cas l'exécution des Obligations devient immédiatement exigible;
 - c. poursuivre l'Emprunteur pour les sommes d'argent qui sont dues à l'égard de l'Endettement ou l'exécution des Obligations, ou les deux;
 - d. prendre des procédures ou prendre toutes autres mesures juridiques pour contraindre l'Emprunteur à acquitter l'Endettement ou à exécuter les Obligations, ou les deux;
 - e. pénétrer dans la Propriété et en prendre possession;
 - f. vendre la Propriété et tout autre bien hypothéqué par l'Emprunteur en faveur du Prêteur par enchères publiques ou vente de gré à gré aux conditions établies par le Prêteur, y compris vendre la Propriété moyennant de l'argent comptant ou du crédit, ou toute combinaison de ces deux contreparties :
 - (i) moyennant un préavis de trente-cinq jours à l'Emprunteur, si le Défaut s'est poursuivi pendant quinze jours (ou un délai plus long ou un autre délai, si les Lois applicables l'exigent); ou
 - (ii) sans avis à l'Emprunteur, si le Défaut s'est poursuivi pendant soixante jours ou plus (si les Lois applicables le permettent, et dans cette mesure);
 - g. donner en location la Propriété aux conditions établies par le Prêteur :
 - (i) moyennant un préavis de quinze jours à l'Emprunteur, si le Défaut s'est poursuivi pendant quinze jours (ou un délai plus long ou un autre délai, si les Lois applicables l'exigent); ou
 - (ii) sans avis à l'Emprunteur, si le Défaut s'est poursuivi pendant trente jours ou plus (si les Lois applicables le permettent, et dans cette mesure);
 - h. s'adresser à un Tribunal en vue d'obtenir une ordonnance afin que la Propriété soit vendue aux conditions que le Tribunal approuve;
 - i. s'adresser à un Tribunal en vue d'obtenir la forclusion des droits de l'Emprunteur à l'égard de la Propriété de sorte que, lorsque le Tribunal rend son ordonnance de forclusion définitive, les droits de l'Emprunteur à l'égard de la Propriété soit totalement dévolu au Prêteur et lui appartienne;
 - j. s'adresser à un Tribunal afin de faire nommer un séquestre, un séquestre-gérant ou un officier comparable du Tribunal nommé à l'égard de la Propriété ou nommer un Séquestre de la Propriété aux termes de la présente Hypothèque;
 - k. pénétrer dans la Propriété et en prendre possession sans la permission de qui que ce soit et prendre les dispositions que le Prêteur juge nécessaires pour les fins suivantes :
 - (i) inspecter, donner en location ou gérer la Propriété, ou en percevoir les loyers;
 - (ii) compléter la construction de tout bâtiment situé sur la Propriété; ou
 - (iii) réparer tout bâtiment situé sur la Propriété;
 - l. prendre toute mesure nécessaire pour prendre, recouvrer ou conserver la possession de la Propriété.
- 9.3 **Pouvoirs du Tribunal** Aucune stipulation du paragraphe 9.2 n'affecte la compétence du Tribunal.
- 9.4 **Affectation du produit** Tout paiement de l'Endettement fait au moyen de sommes d'argent ou autre produit réalisé suite à la vente de tous biens détenus en garantie de l'Endettement, y compris le produit réalisé aux termes de la présente Hypothèque, peut être affecté et réaffecté, malgré toute affectation antérieure, à la tranche ou aux tranches de l'Endettement déterminées par le Prêteur ou peut être détenu dans un compte en nantissement pendant le délai que le Prêteur détermine.
- 9.5 **Insuffisance consécutive à la vente** Sous réserve des Lois applicables, si le produit tiré de la réalisation de l'Hypothèque grevant la Propriété est insuffisant pour acquitter la totalité de l'Endettement, l'Emprunteur doit payer au Prêteur, sur demande, le montant de la différence.
- 9.6 **Paiement des Frais et dépenses du Prêteur** L'Emprunteur doit payer tous Frais au Prêteur sur demande. Les Frais font partie de l'Endettement et portent intérêt selon les conditions relatives aux frais prévus dans la Convention et dans la présente Hypothèque.
- 9.7 **Droits du Prêteur consécutifs à un jugement** Si le Prêteur obtient un jugement contre l'Emprunteur par suite d'un Défaut, le Prêteur peut continuer à exercer les recours exposés au paragraphe 9.2 pour contraindre l'Emprunteur à acquitter l'Endettement et à exécuter les Obligations.

Le Prêteur continue d'avoir le droit de toucher des intérêts sur l'Endettement, conformément aux conditions d'une Convention et de la présente Hypothèque et de la manière prévue dans celles-ci, jusqu'à ce que le jugement soit acquitté intégralement.

- 9.8 **Absence de renonciation à des droits** S'il n'exerce pas l'un de ses droits à l'occasion d'un Défaut ou qu'il ne demande pas à l'Emprunteur d'y remédier, le Prêteur n'est pas empêché de contraindre ultérieurement l'Emprunteur à y remédier ni d'exercer l'un de ces droits relativement à ce Défaut ou à tout Défaut ultérieur du même genre ou de tout autre genre.

10. Construction de bâtiments ou d'améliorations

- 10.1 **Absence de construction, modification ou ajout sans consentement** Il est interdit à l'Emprunteur de faire des travaux de construction, de modification ou d'ajout à des bâtiments ou à des améliorations situés sur la Propriété sans le consentement écrit préalable du Prêteur, et alors, uniquement conformément aux normes de construction reconnues, aux codes du bâtiment et aux exigences municipales ou gouvernementales ainsi qu'aux plans et devis approuvés par le Prêteur et l'assureur si la présente Hypothèque est assurée.

11. Location

- 11.1 **Le Prêteur doit approuver la location** Si la totalité ou une partie de la Propriété est destinée à être utilisée comme locaux résidentiels occupés par le propriétaire, l'Emprunteur déclare qu'aucune partie de la Propriété n'est louée ou occupée par un locataire et il promet de ne pas donner en location ou bail une partie de la Propriété et de ne pas conclure de contrat de location d'une partie de la Propriété sans obtenir l'approbation écrite préalable du Prêteur, laquelle approbation peut être refusée à l'entière discrétion du Prêteur.

- 11.2 **Obligations de l'Emprunteur** Si la totalité ou une partie de la Propriété est destinée à être utilisée comme locaux locatifs et que le Prêteur a consenti à cette location, l'Emprunteur :

- a. doit remettre au Prêteur une copie de tous les baux liés à la Propriété et fournir tous les renseignements liés aux loyers, à la demande du Prêteur;
- b. ne doit louer la Propriété qu'à une valeur correspondant à un bail à la juste valeur marchande et ne doit pas accepter de paiement anticipé de plus d'un mois de loyer; et
- c. cède, à titre de garantie supplémentaire et distincte de l'Endettement, tous les loyers et baux existants et futurs se rapportant à la Propriété. En particulier, l'Emprunteur transfère et cède au Prêteur à titre de garantie :
 - (i) l'ensemble des baux, des contrats de bail, des sous-baux et des offres de bail ainsi que leurs renouvellements, écrits ou non;
 - (ii) l'ensemble des loyers et des autres sommes d'argent payables aux termes de l'ensemble de ces baux, sous-baux, offres de bail et ententes; et
 - (iii) l'ensemble des droits de l'Emprunteur aux termes de ces baux, sous-baux, offres de bail et ententes.

- 11.3 **Perception des loyers** Malgré le paragraphe 11.2, le Prêteur doit permettre à l'Emprunteur de toucher les loyers tant que l'Emprunteur n'est pas en Défaut. Si le Prêteur retire ce privilège, le Prêteur peut percevoir les loyers et les revenus et il a droit à une commission raisonnable, laquelle peut être déduite de tous les montants qui sont perçus.

- 11.4 **Absence de responsabilité du Prêteur** Aucun geste accompli par le Prêteur aux termes du présent article 11 ne fait du Prêteur un créancier hypothécaire en possession ni n'a pour effet de rendre le Prêteur responsable de la perception des loyers ou de la conformité à toutes conditions d'un bail ou d'une entente.

12. Séquestre

- 12.1 **Le Prêteur peut nommer un Séquestre** À l'occasion d'un Défaut, le Prêteur ou le Prêteur agissant à titre de mandataire ou de fondé de pouvoir de l'Emprunteur (aucune pareille nomination n'étant révocable par l'Emprunteur), en prenant possession ou non de la totalité ou d'une partie de la Propriété, peut nommer par écrit un Séquestre et destituer ce Séquestre et nommer un nouveau Séquestre pour remplacer tout Séquestre nommé antérieurement.

- 12.2 **Pouvoirs du séquestre** Sous réserve des Lois applicables, le Séquestre :

- a. est réputé être le mandataire ou fondé de pouvoir irrévocable de l'Emprunteur, investi de tous les pouvoirs, les droits et les pouvoirs discrétionnaires de l'Emprunteur, et l'Emprunteur est exclusivement responsable des actions ou des omissions du Séquestre;

- b. a le pouvoir, soit au nom de l'Emprunteur ou au nom du Prêteur, d'exiger, de recouvrer et de toucher des revenus tirés de la Propriété et d'engager et de maintenir toute action ou procédure judiciaire pour percevoir ces revenus;
 - c. peut louer ou sous-louer la totalité ou une partie de la Propriété selon des modalités et des conditions qu'il choisit;
 - d. peut compléter la construction ou la réparation de toute amélioration située sur la Propriété;
 - e. peut prendre possession de la totalité ou d'une partie de la Propriété;
 - f. peut gérer la Propriété et la maintenir en bon état;
 - g. a le pouvoir d'exécuter, en totalité ou en partie, les obligations auxquelles l'Emprunteur est tenu aux termes des Conventions, de la présente Hypothèque et des Obligations; et
 - h. a le pouvoir de faire quoi que ce soit qui, à son avis, maintiendra et préservera la Propriété ou augmentera ou préservera la valeur ou le potentiel de revenu de la Propriété.
- 12.3 **Utilisation des revenus par le Séquestre** Au moyen des revenus tirés de la Propriété, le Séquestre peut, sous réserve des Lois applicables, dans tout ordre qu'il choisit, (i) conserver suffisamment d'argent pour acquitter ou recouvrer les frais de perception des revenus et couvrir les autres déboursements, (ii) conserver sa commission, ses honoraires, ses frais et déboursements en tant que séquestre, (iii) acquitter tous les impôts et les frais pour maintenir la Propriété en bon état, achever la construction de tout bâtiment ou de toute amélioration situés sur la Propriété, pour fournir des produits, des services publics et des services à la Propriété et pour prendre des mesures afin de protéger la Propriété contre des dommages, notamment les dommages causés par des intempéries, le vandalisme ou toute autre cause, (iv) payer toute somme d'argent pour des éléments qui doivent être payés par le Séquestre aux termes des Lois applicables, ou qui pourraient, s'ils ne sont pas payés, entraîner un défaut aux termes d'une charge ou d'un grèvement ayant priorité sur la présente Hypothèque ou qui pourraient entraîner la vente de la Propriété, s'ils ne sont pas payés, (v) acquitter les impôts relativement à quoi que ce soit que le Séquestre est habilité à faire aux termes de la présente Hypothèque, (vi) payer au Prêteur les intérêts qui sont exigibles et payables, (vii) payer au Prêteur la totalité ou une partie de l'Endettement, qu'il soit ou non exigible et payable, (viii) payer toute autre somme d'argent qui est due par l'Emprunteur aux termes de la présente Hypothèque, et (ix) acquitter les primes d'assurance.
- 12.4 **Le Séquestre peut contracter des emprunts** Le Séquestre peut emprunter des sommes d'argent afin de faire quoi que ce soit qu'il est autorisé à faire.
- 12.5 **L'Emprunteur est responsable des emprunts contractés par le Séquestre** Toute somme d'argent empruntée par le Séquestre auprès du Prêteur, et tous les intérêts imposés sur cette somme d'argent ainsi que tous le coût d'emprunt, font partie l'Endettement et portent intérêt au taux prévu aux termes des conditions applicables auxquelles cette somme d'argent a été empruntée et doivent être payés à la fréquence qui y est prévue.
- 12.6 **Frais et dépenses du Séquestre** Les honoraires, les frais et déboursements du Séquestre, s'ils sont payés par le Prêteur, font partie de l'Endettement et portent intérêt conformément aux conditions d'une Convention et de la présente Hypothèque.
- 12.7 **Absence de responsabilité du Prêteur** Aucun geste accompli par le Séquestre en vertu du présent article 12 ne fait du Prêteur un créancier hypothécaire en possession et, par la présente, l'Emprunteur dégage et libère le Prêteur et chaque Séquestre de toute réclamation de quelque nature que ce soit, en dommages-intérêts pour négligence ou atteinte directe ou pour une autre cause, qui peuvent survenir ou être causés à l'Emprunteur ou à toute Personne qui se réclame de lui du fait ou par suite de quoi que ce soit qui est fait par le Prêteur ou par un Séquestre en vertu des stipulations du présent article 12. L'Emprunteur s'engage à ratifier et à confirmer toutes les mesures de tout Séquestre qui sont prises aux termes de la présente stipulation et il convient que ni le séquestre ni le Prêteur n'engagent leur responsabilité à l'égard d'une perte subie par l'Emprunteur ou par toute autre Personne résultant de toute pareille action ou omission.
- 13. Dispositions applicables à des copropriétés ou condominiums**
- 13.1 **Stipulations applicables à des copropriétés ou condominiums** Le présent article 13 s'applique si la Propriété est ou devient une copropriété ou condominium créé aux termes des Lois applicables. L'Emprunteur doit se conformer au présent article 13 en plus de toutes les autres conditions de la présente Hypothèque et des Lois applicables.
- 13.2 **L'Emprunteur doit se conformer aux règlements de la copropriété ou condominium** L'Emprunteur doit exécuter toutes ses obligations en tant que propriétaire de copropriété ou de condominium aux termes des Lois applicables et de la déclaration, des règlements internes, des règles et des règlements de la corporation de copropriété ou de condominium (les «Documents constitutifs») et il doit payer toutes les sommes d'argent dont il est débiteur envers la corporation de copropriété ou de condominium.

- 13.3 **Assurance** L'Emprunteur doit faire en sorte que la corporation de copropriété ou de condominium assure la Propriété et la propriété commune (ou les espaces communs) conformément aux Lois applicables. De plus, le Prêteur convient que les dispositions des Lois applicables concernant les sommes assurées auront préséance, et ce, malgré l'alinéa 6.1k).
- 13.4 **Droit de vote** Les droits de vote de l'Emprunteur, en tant que propriétaire, peuvent être exercés par le Prêteur moyennant un avis écrit à la corporation de copropriété ou de condominium de la manière prévue par les Lois applicables, et les modifications qui y sont apportées, mais le Prêteur n'est pas tenu d'assister aux assemblées de la corporation de copropriété ou de condominium ni d'exercer ces droits, qu'un avis soit donné ou non. Par la présente, l'Emprunteur cède irrévocablement tous les droits de vote au Prêteur, étant prévu que, jusqu'à ce que le Prêteur donne un avis écrit de la présente Hypothèque à la corporation de copropriété ou de condominium, l'Emprunteur peut exercer des droits de vote.
- 13.5 **L'Emprunteur doit fournir des copies de documents** À la demande du Prêteur, l'Emprunteur doit transmettre au Prêteur des copies de tous les avis, états financiers et autres documents remis par la corporation de copropriété ou de condominium à l'Emprunteur.
- 13.6 **Le Prêteur est le mandataire de l'Emprunteur** L'Emprunteur nomme le Prêteur comme mandataire pour la consultation ou l'obtention de copies de tous registres, dossiers ou autres documents de la corporation de copropriété ou de condominium que l'Emprunteur a le droit de consulter ou d'obtenir, y compris le montant de toutes cotisations ou de tous versements dus à la corporation de copropriété ou de condominium par l'Emprunteur. Le Prêteur a le droit de présenter des demandes de renseignements quant à l'état des contributions aux dépenses communes faites par l'Emprunteur.
- 13.7 L'Endettement **peut devenir exigible** Si la corporation de copropriété ou de condominium procède à un transfert, à la constitution d'une charge ou à des ajouts visant la propriété commune (ou des espaces communs) ou modifie ses Documents constitutifs sans le consentement du Prêteur et si, de l'avis du Prêteur, la valeur de la Propriété est réduite, il y a Défaut.
- 13.8 **Le Prêteur peut exiger le paiement** Au gré du Prêteur et sous réserve du respect des Lois applicables, il y a Défaut dans les cas suivants :
- a. la gestion des biens de la corporation de copropriété ou de condominium aux termes des Lois applicables prend fin ou cesse de la manière prévue dans la Lois applicables ou dans les Documents constitutifs;
 - b. un vote des propriétaires de la copropriété ou du condominium autorise la vente des biens de la corporation de copropriété ou de condominium ou d'une partie de sa Propriété commune (ou des espaces communs);
 - c. la corporation de copropriété ou de condominium ne se conforme pas aux Lois applicables ou aux Documents constitutifs;
 - d. la corporation de copropriété ou de condominium n'assure pas les unités de copropriété ou de condominium et la propriété commune (ou des espaces communs) contre la destruction ou des dommages causés par un incendie et d'autres risques contre lesquels de telles unités sont habituellement assurées à leur pleine valeur à neuf; ou
 - e. de l'avis du Prêteur, la corporation de copropriété ou de condominium ne gère pas ses biens et éléments d'actif de manière prudente ou de manière à les maintenir en bon état.
- 13.9 **Défaut relatif aux dépenses de la copropriété ou du condominium** Lorsque l'Emprunteur manque à l'obligation de contribuer aux dépenses administratives faisant l'objet d'une cotisation ou d'un prélèvement par la corporation de copropriété ou de condominium ou tout mandataire autorisé pour son compte, ou de contribuer à toute cotisation, à tout versement ou à tout paiement qui est dû à la corporation de copropriété ou de condominium ou advenant le manquement à un engagement ou aux stipulations précédentes figurant au présent paragraphe 13.9, indépendamment de toute autre mesure ou procédure prises ou qui doit être prise par la corporation de copropriété ou de condominium, le Prêteur peut, à son choix et à son appréciation exclusifs et sans avis à l'intention de l'Emprunteur, faire ce qui suit :
- a. payer ces dépenses ou prélèvements et ajouter tous ces paiements à l'Endettement, et ces montants portent intérêt conformément aux conditions d'une Convention et de la présente Hypothèque; ou
 - b. considérer que ce Défaut est un défaut aux termes de la présente Hypothèque.
- À l'occasion d'un Défaut et malgré tout autre droit ou toute autre mesure de la corporation de copropriété ou de condominium ou du Prêteur, le Prêteur peut effectuer une saisie-gagerie pour des arrérages de toutes cotisations, de tous versements ou de tous paiements qui sont dus au Prêteur ou qui découlent de la présente stipulation.
- 13.10 **Absence de responsabilité du Prêteur** Aucun geste accompli par le Prêteur en vertu du présent article 13 ne fait du Prêteur un créancier hypothécaire en possession.

14. Subdivision

14.1 **Effet de la subdivision** Si la Propriété est subdivisée :

- a. la présente Hypothèque grèvera chacun des lots subdivisés à titre de garantie du remboursement de la totalité de l'Endettement et de l'exécution des Obligations; et
- b. le Prêteur n'est pas tenu d'accorder une quittance de la présente Hypothèque en tant que charge grevant chacun des lots subdivisés, à moins que l'Endettement ne soit remboursé et que les Obligations ne soient exécutées.

15. Endettement assuré en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*

15.1 Toutes les dispositions de la présente Hypothèque s'appliquent à l'Endettement assuré par la SCHL. S'il y a un conflit entre les dispositions de la présente Hypothèque et le présent article 15, les dispositions suivantes ont préséance, dans la mesure de ce conflit :

- a. **Loi nationale sur l'habitation** La *Loi nationale sur l'habitation* s'applique à toute partie de l'Endettement assuré par la SCHL.
- b. **Charges foncières** Le Prêteur peut permettre à l'Emprunteur de payer des Charges foncières directement à l'autorité compétente, sous réserve des conditions que le Prêteur peut déterminer de temps à autre. Dans ce cas, l'Emprunteur doit acquitter les Charges foncières de la manière prévue à l'article 5. Toutefois, l'Emprunteur convient que le Prêteur peut retirer ce privilège en tout temps et l'Emprunteur doit acquitter les Charges foncières de la manière prévue dans la Convention applicable.
- c. **Assurance** L'Emprunteur promet d'assurer la Propriété conformément aux alinéas 6.1 i) et j) ci-dessus. De plus, l'Emprunteur doit envoyer au Lieu du paiement au Prêteur une copie certifiée de chaque police d'assurance immédiatement après la signature de la présente Hypothèque et, au moins quinze jours avant l'expiration de toute police, le certificat de renouvellement ou une copie certifiée de la police de remplacement.
- d. **Inspection de la Propriété** Le Prêteur, son mandataire ou le mandataire de la SCHL peut inspecter la Propriété conformément au paragraphe 7.3 ci-dessus.
- e. **Date d'ajustement des intérêts** La définition de la date d'ajustement des intérêts est précisée dans les Conventions concernant toute portion de l'Endettement assuré par la SCHL, le cas échéant.

16. Conjoint de l'Emprunteur

16.1 **Consentement du Conjoint** À moins que des déclarations sous serment et d'autres documents soient remis séparément au Prêteur de la manière requise aux termes des Lois applicables afin de libérer en faveur du Prêteur toute créance ou tout droit d'un Conjoint à l'égard de la Propriété, tout Conjoint qui signe le Formulaire hypothécaire consent à l'octroi de la présente hypothèque par l'Emprunteur et libère en faveur du Prêteur toute créance ou tout droit que le Conjoint a ou peut avoir à l'égard de la Propriété aux termes des Lois applicables dans la mesure où cette libération est nécessaire pour donner effet aux droits dont jouit le Prêteur aux termes de la présente Hypothèque.

17. Dispositions générales

17.1 **Personnes liées par la présente Hypothèque** La présente Hypothèque lie l'Emprunteur, un Conjoint (si un Conjoint signe le Formulaire hypothécaire) et leurs héritiers, représentants personnels, successeurs, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux, liquidateurs et ayants cause respectifs.

17.2 **Modifications** Toute convention visant à apporter des modifications importantes à la présente Hypothèque s'applique non seulement à ceux qui y ont consenti par écrit, mais à toute Personne, telle que le Conjoint (le cas échéant) qui a signé le Formulaire hypothécaire.

17.3 **Obligations solidaires** Chaque Personne qui signe la présente Hypothèque en tant qu'Emprunteur est solidairement responsable de la totalité de l'Endettement et de l'exécution des Obligations.

17.4 **Dispositions non exécutoires** Si une disposition de la présente Hypothèque n'est pas exécutoire ou est invalide, toutes les autres dispositions de la présente Hypothèque demeurent en vigueur et sont opposables à l'Emprunteur et à tout Conjoint qui signe le Formulaire hypothécaire.

17.5 **Le Prêteur peut apporter des changements** Le Prêteur peut, sans consentement ni avis, céder ou autrement aliéner la totalité ou une partie de l'Endettement ou de la présente Hypothèque, ou accorder une sûreté à cet égard.

- 17.6 **Responsabilité du Prêteur** Le Prêteur n'engage sa responsabilité envers l'Emprunteur que s'il commet une faute intentionnelle ou une faute lourde.
- 17.7 **Faculté de déléguer du Prêteur** Le Prêteur peut déléguer l'exercice de ses droits ou l'exécution de ses obligations à une autre Personne. Dans ce cas, le Prêteur peut fournir à la Personne tous les renseignements dont il peut disposer concernant l'Emprunteur ou la Propriété.
- 17.8 **Titres et sous-titres** Les titres et sous-titres de la présente Hypothèque n'en font pas partie et ils ne servent qu'à en faciliter la consultation.
- 17.9 **Interprétation** Dans la présente Hypothèque, le singulier comprend le pluriel, et vice versa.
- 17.10 **Conflits entre des documents** S'il y a un conflit entre une disposition de la présente Hypothèque et toute Convention, la disposition pertinente de la Convention l'emporte dans la mesure de ce conflit.
- 17.11 **Autres promesses de l'Emprunteur** Sur demande du Prêteur, l'Emprunteur doit signer les autres promesses relatives à la Propriété ou à la présente Hypothèque, telles que pouvant être requises.
- 17.12 **Étendue des biens immobiliers** Pour mieux garantir au Prêteur le remboursement de l'Endettement et l'exécution des Obligations de la manière susmentionnée, l'Emprunteur hypothèque par la présente en faveur du Prêteur tous ses intérêts et droit de propriété à l'égard de la Propriété.
- 17.13 **Procuration** En contrepartie des promesses réciproques du Prêteur et de l'Emprunteur figurant dans la présente Hypothèque, l'Emprunteur accorde au Prêteur, avec pleins pouvoirs de substitution, une procuration irrévocable jointe à un intérêt pour prendre toute mesure ou signer tout document nécessaire pour permettre au Prêteur d'exercer pleinement les droits conférés aux termes de la présente Hypothèque ou de toute Convention et pour s'occuper de la Propriété. L'Emprunteur ratifie à l'avance toutes les mesures prises par le Prêteur aux termes de cette procuration et confirme que le Prêteur n'engage sa responsabilité à l'égard d'aucune perte subie par l'Emprunteur ou par toute autre Personne résultant de toute pareille action ou omission.
- 17.14 **Droits et recours** Le Prêteur peut exercer tous les droits et recours prévus dans la présente Hypothèque, dans toute Convention ou aux termes des Lois applicables, simultanément, cumulativement, indépendamment et selon l'ordre et la combinaison et aux moments qu'il juge opportuns. En ce faisant, le Prêteur n'est pas tenu d'épuiser un droit ou un recours avant d'exercer un autre de ses droits ou recours.
- 17.15 **Propriété située en Saskatchewan** Si la Propriété est située en Saskatchewan et que l'Emprunteur est une personne morale :
- (a) la loi intitulée *The Land Contracts (Actions) Act* de la Saskatchewan ne s'applique à aucune «action» au sens que donne à l'expression «action» cette Loi, à l'égard de la présente Hypothèque; et
 - (b) la loi intitulée *The Limitation of Civil Rights Act* de la Saskatchewan ne s'applique pas à la présente Hypothèque ou à une Convention ou au Prêteur et à toute autre Personne qui peut jouir de droits, de pouvoirs ou de recours aux termes de la présente Hypothèque ou de toute Convention.

 **BANQUE NATIONALE DU CANADA**

Par : _____

Par : _____

ANNEXE 1
Hypothèque grevant une Propriété louée à bail

1. **Définition** Pour les fins de la présente annexe 1, l'expression «bail» signifie d'un bail ou d'un sous-bail aux termes duquel l'Emprunteur jouit d'un intérêt à bail, le cas échéant, à l'égard de la Propriété;
2. **Application à des baux** Si l'intérêt hypothéqué est un intérêt à bail, la présente Hypothèque doit être interprétée comme une charge applicable à la durée non expirée du bail, moins le dernier jour de cette durée.
3. **Promesses de l'Emprunteur** L'Emprunteur déclare au Prêteur ce qui suit :
 - (a) l'Emprunteur a fourni au Prêteur une copie certifiée conforme et intégrale du bail;
 - (b) le bail est détenu par l'Emprunteur sous réserve uniquement des charges et des grèvements qui sont enregistrés au registre des actes, au bureau des titres fonciers ou au bureau d'enregistrement des titres fonciers concernés au moment où l'Emprunteur signe la présente Hypothèque;
 - (c) le bail est en règle;
 - (d) l'Emprunteur s'est conformé à toutes les promesses et à toutes les conventions de l'Emprunteur contenues dans le bail;
 - (e) l'Emprunteur a acquitté tout le loyer qui est exigible et payable aux termes du bail;
 - (f) il n'y a pas de défaut aux termes du bail; et
 - (g) l'Emprunteur a le droit d'hypothéquer le bail en faveur du Prêteur.
4. **Obligation de l'Emprunteur** Lorsque l'intérêt hypothéqué est un intérêt à bail, l'Emprunteur doit faire ce qui suit :
 - (a) se conformer au bail et ne rien faire qui entraînerait la résiliation du bail;
 - (b) donner immédiatement au Prêteur une copie de tout avis ou de toute demande reçu de la part du locateur;
 - (c) maintenir le bail en règle et le renouveler ou conclure un nouveau contrat de bail pour la Propriété de temps à autre, tant que l'Hypothèque, les Obligations ou l'Endettement sont impayés;
 - (d) aviser immédiatement le Prêteur si le locateur avise l'Emprunteur de son intention de résilier le bail avant l'expiration de sa durée; et
 - (e) signer tout autre document que le Prêteur exige de signer pour s'assurer que tout intérêt plus important à l'égard de la Propriété qui est acquis par l'Emprunteur est grevé par la présente Hypothèque.
5. **Défaut aux termes du bail** Tout défaut aux termes du bail constitue un Défaut aux termes de la présente Hypothèque.
6. **Absence de changements apportés au bail** L'Emprunteur promet de ne pas faire ce qui suit sans le consentement écrit préalable du Prêteur :
 - (a) abandonner ou résilier le bail; ou
 - (b) s'engager à modifier les conditions du bail.
7. **Faculté d'exécution par le Prêteur** Le Prêteur peut exécuter toute promesse ou convention de l'Emprunteur aux termes du bail. Tous les montants payés par le Prêteur aux termes du bail s'ajoutent à l'Endettement et en font partie.
8. **Absence de responsabilité du Prêteur** Aucun geste posé par le Prêteur aux termes de la présente annexe 1 ne fait du Prêteur un créancier hypothécaire en possession.

 **BANQUE NATIONALE DU CANADA**

Par : _____

Par : _____