

**COLLATERAL IMMOVABLE HYPOTHEC**

On this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_  
in the year \_\_\_\_\_ (20\_\_)

Before Mtre \_\_\_\_\_, Notary  
practicing in the Province of Quebec.

Came and appeared:

THE BANK OF NOVA SCOTIA, a bank constituted under the Bank Act (Canada), having a  
place of business in Quebec at \_\_\_\_\_

represented by \_\_\_\_\_

according to a Resolution of the Board of Directors \_\_\_\_\_

Notice of address registered at the Land Register under the number \_\_\_\_\_  
and at the Register of Personal and Movable Real Rights under the number \_\_\_\_\_

AND:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

## Table of Contents

SECTION 1	DEFINITIONS
SECTION 2	GRANT OF SECURITY AND DESCRIPTION OF PROPERTY
SECTION 3	OBLIGATIONS SECURED
SECTION 4	WHAT THE HYPOTHEC DOES
SECTION 5	NO OBLIGATION TO ADVANCE
SECTION 6	YOUR TITLE TO PROPERTY
SECTION 7	YOUR RESPONSIBILITIES
SECTION 8	APPLYING YOUR PAYMENT
SECTION 9	PREPAYMENT
SECTION 10	BUILDING IMPROVEMENTS
SECTION 11	LEASES AND RENTS
SECTION 12	APPOINTING A RECEIVER
SECTION 13	PROTECTING OUR SECURITY AND INSPECTIONS
SECTION 14	IMMEDIATE PAYMENT
SECTION 15	DELAY IN ENFORCEMENT
SECTION 16	ENFORCING OUR RIGHTS
SECTION 17	DEALING WITH THE PROPERTY
SECTION 18	AMENDMENTS
SECTION 19	GIVING NOTICE
SECTION 20	EFFECT ON OTHER AGREEMENTS, OBLIGATIONS AND SECURITY
SECTION 21	CONDOMINIUM PROVISIONS
SECTION 22	RELEASING THE PROPERTY FROM THE HYPOTHEC
SECTION 23	DISCHARGE AND ASSIGNMENT OF HYPOTHEC
SECTION 24	WHO IS BOUND BY THE HYPOTHEC
SECTION 25	SPOUSAL RIGHTS
SECTION 26	HEADINGS
SECTION 27	HOME WARRANTY PLAN/PROGRAM
SECTION 28	OUR PRIORITY
SECTION 29	FINAL REPORT
SECTION 30	CONFLICT
SECTION 31	CHANGE OF CORPORATE CONTROL OR STATUS
SECTION 32	REPRESENTATIONS AND WARRANTIES
SECTION 33	COSTS AND SERVICING FEES
SECTION 34	ADDITIONAL COSTS AND SERVICING FEES
SECTION 35	ASSIGNABILITY
SECTION 36	SEVERABILITY
SECTION 37	LANGUAGE CLAUSE

**SECTION 1 DEFINITIONS**

- 1.01 In this Hypothec, the following terms have the following meanings:
- (a) **Agreements** means all of the contracts, agreements, companion booklets, promissory notes, bills, guarantees or other documents, present or future, and all renewals, extensions, amendments, restatements, replacements and substitutions relating to any of them, and in each case entered into, or otherwise approved by you and us, and which by their terms are intended to be secured by a hypothec on the Property. For clarity, the definition of Agreements is not limited to the Agreements listed in Section 1.04
  - (b) **Building** means all buildings and Improvements covered by the Hypothec, as set out in Section 2, whether presently existing or built in the future, both during construction and afterwards.
  - (c) **Costs and Servicing Fees** means all costs and servicing fees referred to in the Hypothec or the Agreements including costs and servicing fees under the headings Costs and Servicing Fees and Additional Costs and Servicing Fees covered below.
  - (d) **Hypothec** means this document as well as any attached schedules.
  - (e) **Improvement** means any construction, erection, remodeling, rebuilding, installation, alteration, addition, change, tear down, renovation, repair or demolition on, of or to your Property or a part of your Property.
  - (f) **Obligations Secured** means all your obligations described in Section 3 below.
  - (g) **Person** means a natural person or any other legal entity such as a corporation.
  - (h) **Property** means the Property described and everything else included under the heading Grant of Security and Description of Property in Section 2 below.
  - (i) **Syndicate** means a condominium syndicate.
  - (j) **We, our** and **us** mean The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), including our successors and assigns and, as appropriate, any of our subsidiaries. Scotiabank acts as an agent for Scotia Mortgage Corporation, a wholly owned subsidiary. Any of our subsidiaries such as Scotia Mortgage Corporation, may act as our agent. Dealing with them is the same as dealing with us.
  - (k) **You** and **your** means each and every Person who has signed or is bound by the Hypothec and anyone who has signed the Agreements.
- 1.02 The Hypothec is made pursuant to the Civil Code, Quebec. If the Hypothec is Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) insured, or insured by any other third party provider of similar insurance, it is made according to the National Housing Act (Canada). Any reference to an Act in this Hypothec includes any amendment, replacement, or re-enactment of that Act.
- 1.03 For the purposes of this Hypothec and subject to Section 14.01, each loan that is made or provided to you under an Agreement will be treated as a separate and distinct loan. If this Hypothec secures any mortgage loan(s) insured by mortgage default insurance (including without limitation any mortgage default insurance obtained by us after a mortgage loan is advanced), no further advances or re-advances on such insured mortgage loan(s) are permitted.
- 1.04 The Agreement(s) under which you have agreed to grant the Hypothec include the following credit agreements between you and us:

**PART 1**

- (a) Scotia Total Equity® Plan agreement (“STEP Agreement”) dated as of \_\_\_\_\_ providing for an initial Scotia Total Equity Plan global borrowing limit of \$ \_\_\_\_\_.

**PART 2**

- (b) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a loan in the initial amount of \$ \_\_\_\_\_.
- (c) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a loan in the initial amount of \$ \_\_\_\_\_.
- (d) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a loan in the initial amount of \$ \_\_\_\_\_.
- (e) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a loan in the initial amount of \$ \_\_\_\_\_.
- (f) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a loan in the initial amount of \$ \_\_\_\_\_.

- (g) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a loan in the initial amount of \$\_\_\_\_\_.
- (h) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a line of credit with the initial credit limit of \$\_\_\_\_\_.
- (i) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a line of credit with the initial credit limit of \$\_\_\_\_\_.
- (j) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a line of credit with the initial credit limit of \$\_\_\_\_\_.
- (k) Personal credit agreement dated as of \_\_\_\_\_ providing for a line of credit with the initial credit limit of \$\_\_\_\_\_.

## **SECTION 2 GRANT OF SECURITY AND DESCRIPTION OF PROPERTY**

- 2.01 To secure payment and fulfillment of the Obligations Secured, you hypothecate as security in our favor for the principal amount of \_\_\_\_\_ (Cdn \$ \_\_\_\_\_) plus interest on this sum at the rate of 25 % per annum in order to cover the interest which may accrue under the Agreements, the following property:
- 2.02 The term Property includes all properties if more than one are included in the Hypothec, all Buildings now or later on the Property and any other Property that is at any time attached or fixed to the land, including Improvements, and all other associated rights including servitudes and rights-of-way and all related rents and profits generated now and in the future by the Property, and all amounts payable under insurance policies or as a result of expropriation.
- 2.03 The present hypothec includes all existing and future rents and leases relating to the Property. In particular you hypothecate to us as security:
- (a) All leases, lease agreements and their renewals;
  - (b) All rents and other money payable under the terms of all such leases and agreements. However, we may allow you to receive the rents so long as there is no default by you in making your payments to us or in complying with your other obligations to us under the Hypothec or any of the Agreements; and
  - (c) All of your rights under such leases and agreements.
- 2.04 You further hypothecate the Property for an additional amount equal to 20% of the principal amount of the hypothec as set out above plus interest on this additional sum at the same rate as provided above applicable to the amount specified above to secure payment of all amounts that may be owing such as taxes, insurance, repairs, and other costs and expenses made on your behalf or with a view to protect our rights.
- 2.05 In the event the whole or any part of the Property is or becomes subject to one or more declarations of divided co-ownership you agree:
- (a) to further assign, transfer and hypothecate in our favor, for the purposes and in the amounts stipulated in this Section 2, all present and future rights that might be yours by virtue of the said declaration(s), including your voting rights and rights with respect to the common expenses fund and the contingency fund;
  - (b) to provide to us proof that formal notice of the said assignment, transfer and hypothecation has been delivered to the Syndicate; notwithstanding such assignment, transfer and hypothecation by you, you shall continue to exercise the said voting rights as our mandatary until such time as we shall have withdrawn such mandate by simple notice to that effect; and
  - (c) to see to it that in any future deed of sale, of all or part of the Property, the purchaser shall personally assume all of your obligations as set forth in this Section 2.05 and, moreover, the purchaser shall assign, transfer and hypothecate in our favor its voting rights as well as its rights in the common expenses fund and the contingency fund.

### **SECTION 3 OBLIGATIONS SECURED**

- 3.01 The obligations secured by this Hypothec are all debts, liabilities and other obligations, present or future, absolute or contingent, matured or not, at any time owing by you to us or remaining unpaid by you to us, and wherever incurred and whether incurred by you alone or with others and whether as principal or surety, and which arise pursuant to the Agreements and/or this Hypothec. In order for this Hypothec to secure your obligations arising from Agreements other than the Agreements described in Section 1.04, you must agree in those other Agreements that they will also be secured by the Hypothec.
- 3.02 You agree to perform all your obligations and to pay in accordance with the Agreements and this Hypothec all amounts including but not limited to all Costs and Servicing Fees and other amounts due to us under this Hypothec or under any of the Agreements, and all interest, including, without limitation, compound interest, accruing on the Obligations Secured from time to time. These amounts are secured by this Hypothec and form part of the Obligations Secured.
- 3.03 You agree that all payments that you make to us or that we ask you to make will be made in full without any set off, abatement, counterclaim, deduction or withholding whatsoever. You agree that you do not have a right to cancel, offset or reduce any payment or debt by any amount we owe you.

### **SECTION 4 WHAT THE HYPOTHEC DOES**

- 4.01 By signing this Hypothec, you hypothecate your entire interest in the Property to us, and to anyone to whom the Hypothec is transferred in any way, as security for the payment to us, on demand, of the Obligations Secured up to the principal amount as expressed in the Hypothec. The Hypothec is not satisfied or discharged by any intermediate payment of all or part of the Obligations Secured but remains a continuing security for payment and performance of the Obligations Secured, notwithstanding any change in the amount, nature or form of the Obligations Secured or any renewal, extension, amendment or replacement of the Agreements. The extinction of any of the Obligations Secured shall not affect the good standing of the Hypothec and shall not cause novation.
- 4.02 Our hypothec upon your interest in the Property, subject to the Hypothec and Agreements, will end when:
- (a) you have repaid and performed the Obligations Secured including all amounts to which we may become entitled under the Hypothec; and
  - (b) you have done everything else you have promised to do in the Agreements and the Hypothec; and
  - (c) we have signed and delivered to you a discharge of the Hypothec.
- 4.03 You may remain in possession of the Property in accordance with the Hypothec and the Agreements. We can take any steps necessary to protect the entire interest you have hypothecated to us and you authorize and agree that we may on your behalf execute and /or register any documents necessary to give effect to your charging your entire interest to us. This includes, but is not limited to, rectifying clerical errors.

### **SECTION 5 NO OBLIGATION TO ADVANCE**

- 5.01 If we decide, for any reason, that we do not wish to lend you any money or any more money or provide other forms of credit to you then we do not have to do so, even though the Hypothec is prepared, signed or registered, and whether or not any amounts have already been advanced. By signing this Hypothec you hypothecate all of your interest in the Property to us. You will, immediately, pay our Costs and Servicing Fees including, without limitation, investigating the title to the Property and preparing and registering the Hypothec.

### **SECTION 6 YOUR TITLE TO PROPERTY**

- 6.01 As owner of the Property, you agree that it is a condition that, as of the date of this Hypothec and as at each subsequent advance of the Obligations Secured:
- (a) you are the registered legal owner and beneficial owner of the Property and have good and marketable title to the Property;
  - (b) you have the right to give us the Hypothec;
  - (c) there are no encumbrances or other claims or interests on the title to the Property other than those disclosed on the registered title to the Property; and
  - (d) there are no limitations or restrictions on your title to the Property except municipal by-laws, zoning regulations and regulatory restrictions which have been complied with.

- 6.02 You agree not to further transfer, mortgage, charge, hypothecate, lease or encumber the Property without our prior written consent.
- 6.03 You promise not to do anything that will interfere with our hypothec upon your interest in the Property and you agree to sign any documents or do anything further that we think is necessary to hypothecate to us your interest in the Property.
- 6.04 If we agree in writing that the Hypothec is not a first ranking charge on the Property, you agree not to increase the principal amount owing under any prior hypothec or to re-borrow any amount repaid under a prior hypothec without our written approval unless the prior hypothec is held by us. We may withhold our approval for any reason. You promise not to default under any prior hypothec. You consent to us giving notice to the holder of any other hypothec on the Property of the existence of this Hypothec and of all the terms of this Hypothec and the Agreements.

## **SECTION 7 YOUR RESPONSIBILITIES**

### **7.01 Payment**

You agree to pay us the Obligations Secured when they are due and exigible, and to comply with all your other obligations under this Hypothec and under the Agreements.

### **7.02 Insurance**

- (a) You will insure without delay and keep insured in our favour and until the Hypothec is discharged, all the Buildings against loss or damage by fire and other perils usually covered by a standard extended coverage insurance policy and against any other perils we request from time to time (including, without limitation, earthquake insurance).
- (b) Such insurance must be provided by a company approved by us for the full replacement cost of the Buildings (the maximum amount for which the Buildings can be insured) in Canadian dollars. Your policy must be in a form satisfactory to us and must include extended perils coverage and the Canadian standard mortgage clause satisfactory to us stating that loss under the policy is payable to us. You shall, at our request, transfer to us all insurance policies and receipts you have on the Property and any proceeds from that insurance. Co-insurance is not permitted.
- (c) In our opinion, if you do not comply with this Subsection 7.02 before your insurance expires or is terminated, or if you do not:
- (i) maintain insurance on the Buildings;
  - (ii) deliver a copy of any insurance policy and/or receipt of payment to us within five (5) calendar days after we make a request;
  - (iii) provide us with evidence, of any renewal or replacement of the insurance or insurance broker, at least thirty (30) calendar days before your insurance expires or is terminated; or
  - (iv) provide us with a policy that contains an assurance by the insurer to notify us in writing not less than thirty (30) calendar days prior to any material change, cancellation, failure to renew or termination of any policy;

we can, but are not obliged to insure any of the Property or Buildings.

- (d) We may take out insurance under an individual policy or the Property may be insured under a blanket insurance policy issued to us. If we take out such insurance we will insure the Property only for the amount owing under the Obligations Secured. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately as set out in Subsection 7.02(n).

Also, if the insurance you obtain is not acceptable to us in our reasonable estimation, we can require you to replace it with insurance which is acceptable.

- (e) If the Property includes a condominium unit you will seek to ensure the full compliance by the Syndicate with its duties and obligations under the applicable legislation and the declaration of divided co-ownership and by-laws of the Syndicate.
- (f) If the Property includes a condominium unit you will ensure that the Syndicate will at all times comply with the terms of all insurance policies, the insurance provisions of the declaration of divided co-ownership and of any condominium by-laws and resolutions. You will also ensure that the insurance taken out by the Syndicate complies with the obligations of this section. You will ensure that the Syndicate assigns and delivers to us certificates of insurance or, if required by us, certified copies of each insurance policy, as soon as possible after placing the required insurance.

- (g) If the Property includes a condominium unit, in addition to the insurance which the Syndicate must obtain, you must:
  - (i) insure your condominium unit;
  - (ii) insure all Improvements which you or previous owners have made to your unit;
  - (iii) insure your common or other interest in the Buildings (whether presently existing or built in the future, both during construction and afterwards) which are part of the condominium property or assets of the Syndicate, if the Syndicate fails to insure the common areas or assets as required or if we require you to do so; and
  - (iv) assign your insurance policies to us and (as far as permitted by law) your interest in the policies held by the Syndicate.
- (h) Insurance proceeds may, to the extent permitted by law, in whole or in part, and, at our sole discretion, be:
  - (i) applied to rebuild or repair the Property;
  - (ii) paid to you or paid to any other Person who owns or did own the Property (as established by the registered title to the Property); or
  - (iii) applied to reduce any part of the Obligations Secured, whether due or not yet due.
- (i) You will not take or fail to take any action that may jeopardize insurance coverage for the Property without our prior written consent, including, without limitation, leaving the Property unoccupied in contravention of any insurance policy(ies) applicable to the Property. If you are in default under the Hypothec, the Agreements or the Obligations Secured and if we post a notice on the Property requesting that you contact us and you fail to do so within five (5) calendar days following posting of the notice, you agree that you will be deemed to have left the Property unoccupied for the applicable period and we shall be at liberty to enter or take possession of the Property, at our option and if we do enter or take possession, that we are not and shall not be deemed to be a mortgagee in possession.
- (j) All policies of insurance must show any loss payable:
  - (i) to us;
  - (ii) to a trustee approved in writing by us pursuant to an insurance trust agreement approved by us; or
  - (iii) to both (if the Property includes a condominium unit).
- (k) The terms of any insurance trust agreements, once approved in writing by us, may not be altered without our further written approval.
- (l) You also hypothecate all insurance proceeds as security for the Obligations Secured. If the Property is a condominium unit, you also hypothecate your interest in the insurance trust and any insurance proceeds relating to the Property.
- (m) If there is any loss or damage to the Property, you must furnish at your own expense all necessary proofs of claims and do all necessary acts to enable us to obtain payment of the insurance proceeds. You also empower us to complete and file any necessary proofs of claims or loss on your behalf. Production of the Hypothec will be sufficient authority for the insurer to pay any loss to us.
- (n) You will, immediately, pay our Costs and Servicing Fees related to and with respect to insurance, including, without limitation, investigating any insurance matters, administering insurance cancellations, paying insurance premiums, dealing with insurance claims or taking out any insurance under an individual or blanket insurance policy issued to us. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately. If you do not, we may declare that you are in default on this Hypothec, or add these amounts to your Obligations Secured, or do both. If we add these amounts to your Obligations Secured, interest will be charged at the interest rate provided for in the Hypothec or the applicable Agreements until they are repaid.

### 7.03 Taxes

- (a) You will make tax payments to us in accordance with this Subsection 7.03 on account of the property taxes payable on your Property so that we may pay the taxes when they become due.



- (b) We can deduct from any advance of the Obligations Secured enough money to pay all taxes due which have not been paid.
- (c) The tax payments will be made on the same dates that your regular mortgage loan payments are to be paid to us. Your tax installments will consist of the estimated annual taxes divided by the number of regular mortgage loan payments you are required to make annually. We may change the amount of the tax payments you make and the frequency of the tax installments from time to time to reflect changes in the annual taxes on your Property or to reflect an amount that exceeds our estimate of your taxes.
- (d) The tax payments should enable us to pay all taxes on or before the annual due date for the taxes. If your taxes are payable in installments, the tax payments should enable us to pay each and every installment of taxes on your Property on or before the date on which the final installment is due.
- (e) If, however, the annual due date or the final installment date for the payment of your taxes is less than one year from the interest adjustment date indicated in the applicable Agreement, you will pay us equal tax payments during that period and during the next twelve (12) months. These equal tax payments will be based on our estimate of the total taxes payable for both periods so that we will receive enough money from you to pay all taxes for both of those periods.
- (f) You will send us immediately upon their receipt, all assessment notices, tax bills or tax notices which you receive. Failing to do so may result in additional charges, fees or penalties from the taxing authority.
- (g) We may estimate your Property taxes for the year based on information received from you. We may revise the estimate from time to time. You will pay to us on demand any amount by which the actual taxes on your Property exceed our estimate of your taxes or exceed the amount we have accumulated to pay your taxes and failure to do so may result in additional charges, fees, or penalties from the taxing authority. Or, at our option, we may increase the tax payment to cover this amount. You will be responsible for any additional charges, fees or penalties from the taxing authority.
- (h) We will pay your taxes from the tax payments we receive from you as long as you are not in default under this Hypothec. We are not obliged to make tax payments on the due dates or more often than once a year. If you have not paid us enough for taxes, we may still pay the taxes. This will create a debit balance in your tax account. Any debit balance is immediately payable by you. Until paid, any debit balance will be added to the Obligations Secured and will be a charge against your Property. We are under no obligation to advise you that a debit balance has been created. We will charge you interest on the debit balance in your tax account at the initial rate provided for in the applicable Agreement until the debit balance is paid to us in full.
- (i) We will pay you interest on any credit balance in your tax account. The interest we pay will not be less than that paid by The Bank of Nova Scotia on their savings-chequing accounts with the same credit balance.
- (j) We may apply the money in your tax account towards payment of any amount you owe in connection with the Obligations Secured that you fail to pay us when it is due.
- (k) We may agree not to require you to make property tax payments through us. If this is the case, you agree to pay all taxes directly to the taxing authority when due and to provide us with a copy of a receipt or other acceptable evidence of payment within thirty (30) days after the due date. We may also verify payment of property taxes directly with the taxing authority. Despite our agreeing not to require you to make property tax payments through us, we can, on notice, at any time, require you to make tax payments to us in accordance with this Subsection 7.03 on account of the property taxes payable on your Property so that we may pay the taxes when they become due. You agree to execute all necessary documents required by us.
- (l) Whether the taxes are paid through us or by you, you will, immediately, pay our Costs and Servicing Fees related to and with respect to taxes, including, without limitation, collecting money for and paying your property taxes, including amounts charged by the taxing authority for providing information about your property taxes, for sending us your property tax invoices or for accepting property tax payments from us on your behalf. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately. If you do not, we may declare that you are in default



on this Hypothec, or add these amounts to your tax account, or do both. If we add these amounts to your tax account, interest will be charged at the interest rate payable provided for in the applicable Agreement until they are repaid. If you do not have a tax account we may add these amounts to your Obligations Secured and interest will be charged at the interest rate provided for in the Hypothec and the applicable Agreement until they are repaid.

#### 7.04 Other Charges

- (a) You agree to pay all taxes, charges, hypothecs, liens, common expenses, contributions, levies, assessments, claims and other encumbrances on the Property when they are due. If you do not pay any of these amounts when they are due, we can pay them. We can also, without prior notice to you, pay off any taxes, charges, hypothecs, liens, common expenses, contributions, levies, assessments, claims or encumbrances against your Property which we consider to have priority over the Hypothec. If your obligation under the Hypothec is to comply with an obligation to another Person, and the other Person claims that you have not complied, we can do what we choose to cause compliance as if this claim is valid and even if you dispute it. We are entitled to rely on any statement we receive for the purpose of making any payment required to protect our interest in your Property and will not be required to undertake any further investigation. These statements will be considered conclusive evidence of the amount owing.
- (b) If we pay on your behalf any taxes, charges, hypothecs, liens, contributions, levies, assessments, claims, or other encumbrances or any common expenses, you will pay our Costs and Servicing Fees immediately.
- (c) You will also pay immediately all our Costs and Servicing Fees related to collecting any payments not received from you when due.

#### 7.05 Keeping the Property in good condition

- (a) You agree to keep the Property in good condition and to make any repairs that are needed. You also agree not to do or fail to do anything, or let anyone else do or fail to do anything, that lowers the value of the Property or negatively affects the marketability of your Property. We can inspect the Property at any reasonable time, and charge the Costs and Servicing Fees of any inspections to you.
- (b) If you don't keep the Property in good condition, or if you or anyone else does or fails to do anything that lowers the value of the Property or negatively affects the marketability of your Property, or fails to comply with this Subsection 7.05, we can make any repairs which we consider necessary and charge our Costs and Servicing Fees of repairs to you. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately.
- (c) Despite whether you did or did not obtain the governmental approvals that apply to your Property you will not make any Improvements to the Property without our prior written consent. In either case, we may withhold our approval in our sole discretion.
- (d) You or any party using your Property with your permission will not use the Property for any business purposes without our prior written consent.
- (e) You or any party using your Property with your permission may not use the Property for illegal purposes or illegal substances.
- (f) You or any party using your Property with your permission will not use the Property to cultivate, produce or store marijuana or other drugs.

### **SECTION 8 APPLYING YOUR PAYMENT**

- 8.01 We may allocate your payments to any Obligations Secured both before and after default.
- 8.02 Subject to the rights of any third party, any money we obtain by enforcing our rights after paying our Costs and Servicing Fees, will be applied as follows:
  - (a) first, to any mortgage loan(s) insured by mortgage default insurance (including, without limitation, any mortgage default insurance obtained by us after a mortgage loan is advanced);
  - (b) second, to any uninsured mortgage loan(s) ;
  - (c) third, to any line(s) of credit;

- (d) fourth, to any term loan(s) other than mortgage loans;
  - (e) fifth, to any credit card(s);
  - (f) sixth, to any overdraft(s); and
  - (g) seventh, to any other loans and credit accounts not listed in items (a) through (f).
- 8.03 If there is more than one loan in any category listed in Subsection 8.02, the money we obtain will be applied among such loans at our sole discretion.

#### **SECTION 9 PREPAYMENT**

- 9.01 Your right to prepay, if any, the Obligations Secured is set out in the Agreements.
- 9.02 If there is a default under the Hypothec and/or the Agreements and the entire balance of the Obligations Secured is accelerated and becomes immediately due and payable prior to the maturity date in the applicable Agreement, you shall pay us, in addition to the full balance of the Obligations Secured, a bonus equal to three (3) months of interest on the mortgage loan amounts, at the rate of interest provided for in the applicable Agreement. The said bonus shall be payable notwithstanding any enforcement action already taken by us and we shall have no obligation to discharge the Hypothec until such payment is made.
- 9.03 Where a default under the Hypothec and/or the Agreements continues to or is made after the maturity date in the applicable Agreement, you shall still pay us, in addition to the full balance of the amount owing on the Obligations Secured, a bonus equal to three (3) months of interest on the mortgage loan amounts, at the interest rate provided for in the applicable Agreement, and we shall have no obligation to discharge the Hypothec until such payment is made, notwithstanding any enforcement action already taken by us. In the event your Property is sold by us, we shall be entitled to recover the bonus of three (3) months of interest on the mortgage loan amounts at the interest rate provided for in the applicable Agreement from the proceeds of any sale of your Property or other proceedings for enforcement of the Hypothec and/or the Agreements, even if the sale of your Property occurs after the maturity date in the applicable Agreement. Nothing herein shall be deemed to affect or in any way limit our rights to recover by action or otherwise the Obligations Secured upon default or maturity of the Obligations Secured.

#### **SECTION 10 BUILDING IMPROVEMENTS**

- 10.01 If any portion of the Obligations Secured is to finance an Improvement, you must so inform us in writing immediately and before any advances of such portion of the Obligations Secured. You must also provide us immediately with copies of all contracts and subcontracts relating to the Improvement and any amendments to them. You agree that any Improvement shall be made only according to contracts, plans and specifications approved in writing by us in advance and obtain our written consent. If we consent, you must complete all such Buildings or Improvements as quickly as possible and provide us with proof of payment of all contracts from time to time as we require. If you do not complete the construction, we may do so and our Costs and Servicing Fees will form a part of the Obligations Secured and will bear interest at the interest rate provided for in the applicable Agreement. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately. We will make advances (partial payments of the principal amount) to you based on the progress of the Improvement, until either completion and occupation or sale of the Property. We will determine in our sole and absolute discretion whether or not any advances will be made, when they will be made and in what amount. Whatever the purpose of the Hypothec may be, we may in our sole and absolute discretion hold back funds from advances until we are satisfied that you have complied with the conditions of any such holdback and to ensure no legal hypothec is registered against the Property.
- 10.02 We do not assume any responsibility for the construction of any Buildings on your Property or the completion of any Improvements to your Property or for any contractual terms or arrangements made between you and the builder or any contractors/subcontractors. The fact that we have made an advance does not constitute any representation or warranty by us with respect to the condition of the Buildings on your Property or the completion of any Improvements to your Property or any compliance with any contractual terms or arrangements made between you and the builder or any contractor/subcontractor.
- 10.03 Costs and Servicing Fees relating to inspections, appraisals and other external experts which we require are your responsibility and may be deducted from advances. We will hold back sufficient funds to meet legal hypothec holdback requirements and/or require our solicitor to do so until the applicable legal hypothec filing period has expired. Your solicitor can provide you with the applicable amount of the holdback.

## **SECTION 11 LEASES AND RENTS**

11.01 You confirm that:

- (a) you must obtain our prior written consent for any future leases of the Property or for the renewal of any lease (other than a renewal provided for in any lease already approved by us);
- (b) nothing we do under this Section 11 shall put us in possession of the Property;
- (c) however, if you default under the Hypothec or any of the Agreements, we have the right to take possession of the Property, inspect, collect rents or manage the Property;
- (d) we are not obliged to collect any rent or other income from the Property nor to comply with any term of any lease or agreement; and
- (e) if we choose to exercise any of our rights with respect to the rents, then our rights in the rents will take priority over all other parties claiming an interest in the rents.

## **SECTION 12 APPOINTING A RECEIVER**

12.01 If you do not repay all of the Obligations Secured when they become due and payable in accordance with Section 14 of the Hypothec or if any one or more of the events listed in 14.01(a) through (g) occurs, we can, in writing, appoint a receiver (which includes a receiver and manager) to collect any income from the Property and to otherwise exercise its or our rights as set out in this Hypothec. We can also, in writing, appoint a new receiver in place of any receiver appointed by us. The receiver is considered to be your agent and not ours and his defaults are considered to be solely your defaults.

12.02 The receiver has the right but not the obligation to:

- (a) use any available remedy (taken in your name or our name) to collect the income from the Property;
- (b) take possession of the Property or part of it;
- (c) manage the Property, maintain it in good condition and complete any Improvements if applicable; and
- (d) lease the Property on whatever terms considered appropriate.

12.03 From the income collected from your Property, or the proceeds of sale of your Property, the receiver may:

- (a) retain a commission of 5% of the total money received or any higher rate permitted by a judge or other authorized officer;
- (b) retain enough money to pay disbursements spent on collecting the income;
- (c) pay all taxes, fire insurance premiums, expenses of keeping the Property in good condition or completing any Improvements, interest on those payments and all hypothecs that have priority over the Hypothec and interest on those hypothecs at the rate provided for in the applicable Agreement; and
- (d) pay us all interest that is due and payable under the Obligations Secured and then, at our option, pay us all or part of the Obligations Secured, whether due or not yet due.

12.04 Nothing done by the receiver puts us in possession of the Property or makes us accountable for any money except for money actually received by us.

## **SECTION 13 PROTECTING OUR SECURITY AND INSPECTIONS**

13.01 We (including, in this Section 13 the mortgage insurer, if the Hypothec is insured) may inspect the Property and the Buildings on it when we consider it appropriate. We may do this for any purpose but particularly to conduct environmental testing, site assessments, appraisals, occupancy checks, investigations or studies which we consider appropriate. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately. If we do the things permitted under this Section 13 or any other provisions hereof, we will not be considered to be in possession, management or control of the Property. This also applies to our agents.

13.02 In all cases, you will protect and indemnify us against all actions, claims, lawsuits, expenses, costs, or other demands relating to drugs, hazardous or illegal substances on your Property, and any breach of your obligations under this Section 13.

13.03 You agree that you have made reasonable investigations and enquiries and that no part of your Property now contains, nor has it ever contained, and agree that it will never contain in the future, marijuana, hazardous or illegal substances, or be used for an illegal purpose.

- 13.04 If marijuana, hazardous or illegal substances are found on your Property, regardless of the source or cause, you must, with our prior written consent, immediately carry out all work required to remove the marijuana, hazardous or illegal substances from your Property and repair the damage to your Property. The plans and proposals for doing the work and repairs must have been prepared in consultation with us and have been approved, in writing, by us in advance. When the work is completed, you must provide us with confirmation in writing that the work is completed. This confirmation must be in a form acceptable to us. You are responsible for all of the Costs and Servicing Fees associated with this work, including, without limitation, providing evidence that the work has been completed. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately.
- 13.05 If we do not consent to your repairing the damage, or if you fail to meet one or more of your obligations under this Section 13 you agree that we may do all or any part of the work we feel is appropriate. However, we are not obliged to do so. If we do, you will be responsible for all of the Costs and Servicing Fees associated with this work. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately.

#### **SECTION 14 IMMEDIATE PAYMENT**

- 14.01 You will immediately, at our option, pay to us all of the Obligations Secured if:
- (a) any part of the Obligations Secured is not paid when it is due;
  - (b) you fail to comply with any of your obligations under the Hypothec or under any Agreement;
  - (c) you become insolvent or bankrupt;
  - (d) any lien is registered against the Property or we receive written notice of any lien that is created as a result of unpaid property taxes, unpaid condominium maintenance fees, judgments or legal hypothecs or other similar encumbrances;
  - (e) your Property is abandoned;
  - (f) any Buildings being erected or Improvements done on your Property remain unfinished without work being done on them for thirty (30) consecutive calendar days; or
  - (g) you use, or any party using your Property with your permission uses, your Property for illegal purposes.

#### **SECTION 15 DELAY IN ENFORCEMENT**

- 15.01 We can delay enforcing any of our rights under the Hypothec or the Agreements without losing any of those rights, and we can release others from their obligations under the Hypothec or any of the Agreements without releasing any one of you.
- 15.02 No delay or extension of time granted by us to you or any other person in exercising the enforcement of any of our rights under the Hypothec and Agreements, nor any Agreement referred to in Section 18 shall affect our rights to:
- (a) receive all payments you are obliged to make to us, when they are due and payable;
  - (b) demand that you repay the Obligations Secured and all interest which is due and payable, on any default by you;
  - (c) have you comply with all of your obligations to us under the Hypothec and Agreements; or
  - (d) have any other Person comply with the obligations that Person has to us under the Hypothec and the Agreements.
- 15.03 In some cases, we may not enforce our rights on a particular default. However, by doing so, we are not forgiving any existing default or any other defaults in the future.
- 15.04 In addition, if in this Hypothec we reserve the right to make a payment or do something on your behalf, we may do so but are not obliged to do so.

#### **SECTION 16 ENFORCING OUR RIGHTS**

- 16.01 We can take immediate possession of your Property if you do not repay all of the Obligations Secured after they become due and payable in accordance with Section 14 of this Hypothec or if any one or more of the events listed in 14.01(a) through (g) occurs. In addition to the foregoing and to our rights set out in Section 12, we may enforce, at our option, any one or more of the following remedies in any order:
- (a) Sue you - We may take such action as is necessary to obtain payment of the Obligations Secured;

- (b) Foreclose - We may commence court proceedings to foreclose your right, title and interest to all or part of the Property. If we obtain a final order of foreclosure, your Property will by law become our Property. We may also ask the court to order the sale of the Property. If the court makes such an order, it will supervise the sale proceedings. The net proceeds of the sale will be applied to reduce the Obligations Secured. Any balance remaining after all claims have been satisfied will be paid to you in accordance with applicable law. If the amount we receive from the sale of the Property is less than the Obligations Secured, you must pay us the difference.
- 16.02 If you default in any obligation under the Hypothec and Agreements (including any default referred to in this Section 16), we can enforce our rights and make all arrangements that we consider advisable to:
- (a) inspect, lease, collect rents or manage the Property;
  - (b) repair or put in order any Building on the Property; or
  - (c) complete the construction of any Building on the Property.
- 16.03 We can also take whatever action is necessary to take possession, recover and keep possession of the Property.
- 16.04 After we are in a position to sell or lease the Property, we can sell it, by public auction or private sale, or lease it at any time, in any way, and on any terms which we think are reasonable whether in cash or part cash and credit. We may with or without entering on the Property lease the Property without notice to you. If we think it is reasonable, we may cancel, terminate, amend or dispute any lease or enter into new leases without being responsible for any resulting loss.
- 16.05 We may apply the net proceeds of the sale or lease to reduce any part of the Obligations Secured, after paying all expenses, and Costs and Servicing Fees. We will only be accountable for the money remaining after payment of all our expenses, and Costs and Servicing Fees when we actually receive it. If the money remaining, after paying all expenses, and Costs and Servicing Fees, does not satisfy the Obligations Secured in full, you must pay us the difference.
- 16.06 You will not interfere with our possession of your Property (if we go into possession of your Property while enforcing our rights) nor with the possession of anyone to whom your Property is sold or leased.
- 16.07 You agree not to make any claims concerning the Property against anyone who buys it or leases it from us, or anyone who buys or leases the Property after that time. If you do have any claims concerning the Property, you agree to make them only against us and only for money damages.
- 16.08 If we obtain a Judgement against you for your failure to comply with any of your obligations to us under any of the Agreements or the Hypothec, the Judgement will not result in a merger of the terms of the Judgement with our other remedies or rights to enforce your other obligations under the Hypothec or the Agreements. We will continue to be entitled to receive interest on the Obligations Secured in the manner established and at the interest rate provided for in the applicable Agreements.
- 16.09 The rate of interest payable on any Judgement shall be calculated and payable in the same way as interest is calculated under the applicable Agreement and at the same rate that interest is payable in the applicable Agreement until the Judgement has been paid in full.
- 16.10 If you have not removed your personal belongings from the Property before we take possession, you authorize us to remove and dispose of your belongings in any manner that we, in our absolute discretion, deem appropriate, without notice to you. We have no obligation to move, dispose or store your personal belongings and we shall have no liability for, and you release us from such liability, for any damages, losses, claims or expenses whatsoever arising out of our handling of your personal property, whether negligent or otherwise, including but not limited to moving or not moving, disposing or storing those belongings. You will be responsible for all Costs and Servicing Fees incurred by us in dealing with those belongings. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately.
- 16.11 If we enforce our rights under the Hypothec or the Agreements, we will not be considered to have taken possession, management or control of the Property.
- 16.12 When the Hypothec or Agreements go into default as a result of an event that is outside your control, you are in default of the Hypothec and the Agreements.
- 16.13 If there is more than one of you, the default is yours even if the default applies only to one of you.



- 16.14 You will immediately pay all our Costs and Servicing Fees of enforcing or protecting our security or any of our rights under the Hypothec or the Agreements. Our Costs and Servicing Fees include, without limitation, our Costs and Servicing Fees of taking or keeping possession of the Property, an allowance for our time and services utilized in so doing, our legal fees in an amount that represents full indemnity and all other Costs and Servicing Fees related to enforcing or protecting our security or any of our rights under the Hypothec or the Agreements. These Costs and Servicing Fees will form part of the Obligations Secured and will bear interest as provided for in the applicable Agreement. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately.
- 16.15 For the purpose of this Section 16, we, our, and us, includes the mortgage insurer if the Hypothec is insured.

#### **SECTION 17 DEALING WITH THE PROPERTY**

- 17.01 In the event of a sale, conveyance, charge, hypothec or other encumbrance, lease or transfer of the Property and/or in the event, a claim, a lien, execution, court order, restraint order or injunction, whether we are or are not a party, is registered, filed or obtained against the Property, then at our option we may declare that you are in default and all monies hereby secured shall forthwith become due and payable. We can do this even if one or more of the Agreements do not contemplate immediate payment. If we do not require you to repay the Obligations Secured, our rights under this Hypothec or against anyone who has guaranteed this Hypothec are not affected.

#### **SECTION 18 AMENDMENTS**

- 18.01 We may, from time to time, enter into one or more written agreements with you to amend the Agreements or the Hypothec, by renewing for further periods of time, changing the interest rate, increasing the balance or otherwise altering the provisions of the Agreements or the Hypothec. You will be required to meet all of our credit and other requirements at that time. You may also be required to pay additional fees and premiums related to mortgage default insurance. You will immediately pay our Costs and Servicing Fees for a search of the title records at the appropriate Land Titles or Registry Office, where applicable. It will not be necessary to register any Agreements on title in order to retain priority of the Hypothec for the full amount of the Obligations Secured. Any reference to the Hypothec means this Hypothec as amended by any such Agreements. Any renewals and/or amendments are at our sole discretion.
- 18.02 You agree to pay all money owing under any mortgage loan or other term loan forming part of the Obligations Secured on the maturity date(s) set out in the applicable Agreement(s) or, if we have offered to renew such mortgage loan or other term loan, to enter into a renewal agreement with us on or before the maturity date(s) set out in the applicable Agreement(s). If you do not, provided that we have not advised you that we will not renew such mortgage loan or other term loan, you agree that: (i) any mortgage loan will be automatically renewed into a fixed rate six month closed term at our posted rate with a Scotiabank Flexible Package and Flexible Prepayment type (as described in the applicable renewal agreement) unless we otherwise indicate in the renewal agreement; and (ii) any term loan will be automatically renewed on the terms we indicate in the applicable renewal agreement, in each case including, without limitation, all the other terms and conditions stated in the applicable renewal agreement. For purposes of Section 10 of the *Interest Act* (Canada), the date of your mortgage loan or term loan will be the date the applicable renewal takes effect.
- 18.03 If there are any executions, encumbrances or other claims or interests registered, filed or obtained against your Property in addition to this Hypothec, we may require them to be discharged, withdrawn or formally postponed. You will be required to pay all Costs and Servicing Fees to prepare, execute and register such discharges, withdrawals or postponements before we offer to renew or amend the Hypothec or the Agreements. This is required in order to preserve the priority of this Hypothec.

#### **SECTION 19 GIVING NOTICE**

- 19.01 Any written notice under this Hypothec or the Agreements may be given to you and is considered to have been received by all parties where notice has been given to you by one or more of the following means:
- (a) personal service at your last known address;
  - (b) regular mail at your last known address;
  - (c) electronic communication including, without limitation, by electronic mail, text message or message sent via our online banking platform;

- (d) publication in a newspaper published in the county, town, city or district where your Property is located;
  - (e) leaving it with a reasonable person on your Property; or
  - (f) posting it on your Property.
- 19.02 Where notice is given by any of the above methods we consider you to have received the notice on the same date it is given or published; or, if we send it by mail, we consider you to have received the notice within five (5) calendar days of the date of mailing. We are not required to provide notice to you at an alternate address unless all of you have, in writing, designated the alternate address to receive the notice.
- 19.03 Written notice shall be considered to have been received by us when it is received at our address indicated on the Hypothec and any other address as we may notify to you in writing.
- 19.04 If there is more than one of you:
- (a) written notice to any one of you shall be considered to be notice to all of you; and
  - (b) any one of you can provide instructions to us (including, without limitation, in connection with any renewal of a mortgage loan or term loan) or designate an alternate address for service that will be binding on all of you.

## **SECTION 20 EFFECT ON OTHER AGREEMENTS, OBLIGATIONS AND SECURITY**

- 20.01 The Hypothec does not change or release you from any of your obligations under the Agreements with us. Also, the Hypothec does not affect any other security we hold for the repayment of the Obligations Secured or any other rights we may have to enforce repayment of the Obligations Secured.

## **SECTION 21 CONDOMINIUM PROVISIONS**

- 21.01 The following provisions shall apply if the Property includes or consists of a condominium unit.
- 21.02 You will comply with the law and with the declaration of divided co-ownership, by-laws and rules of the Syndicate relating to the Property and provide us with proof of your compliance from time to time as we may request.
- 21.03 You will pay the common expenses for your Property to the Syndicate on the due date. In addition to our other rights and remedies contained in the Hypothec, you will pay us immediately all our Costs and Servicing Fees in relation to any by-law, resolution, rule or other matter (other than one for which only a vote of the majority present at the meeting is required) or the enforcement of our right to have the Syndicate or any owner comply with the law, the declaration of divided co-ownership, by-laws and rules and our exercising any voting rights we may have. The costs will bear interest at the interest rate provided for in the applicable Agreement and will form part of the Obligations Secured.
- 21.04 You irrevocably authorize us to exercise your rights in all matters concerning the law and the condominium property including all voting and rights of consent which you may have as owner of the condominium property. You also authorize us to exercise your rights in regards to the unit and common interest, elect to have the value of the unit and common interest or that of the condominium property assessed and receive your share of the common interest and the proceeds from the sale of the unit and common interest or of the condominium property or any part of the common elements.
- 21.05 If we do not exercise your rights, you may do so according to any instructions we may give you. Before making such a demand or election you must obtain our prior written approval. You must do this even if we do not have the right to make the demand or election as between ourselves and the Syndicate, and even if we had previously arranged for you to exercise that right.
- 21.06 We are not liable for any action we may take in doing what you have authorized us to do or for any failure to act and any action we may take will not put us in possession of the Property.
- 21.07 You authorize us to inspect the Syndicate's records and remedy any failure of yours to comply with the law or the declaration of divided co-ownership, by-laws and rules of the Syndicate. You will forward to us, if we require, any notices, assessments, by-laws, rules and financial statements of the Syndicate you receive or are entitled to receive from the Syndicate.
- 21.08 The Obligations Secured will become payable immediately, at our option, if
- (a) the Syndicate fails to comply with the law and the declaration of divided co-ownership, by-laws and rules of the Syndicate;



- (b) the Syndicate fails to insure all the condominium units and common elements according to law and according to any additional requirements of ours or do all that is necessary to collect insurance proceeds;
  - (c) the Syndicate makes any substantial modification to the common elements or the Syndicate's assets without our approval;
  - (d) there has been substantial damage and the owners have voted for termination of the Syndicate;
  - (e) a sale of the condominium property or any part of the common elements is authorized, or
  - (f) the Property ceases to be governed by the legislation pertaining to condominiums.
- 21.09 If the Property ceases to be governed by the law all the terms of the Hypothec continue to apply to the Property. You authorize us to agree with anyone to a partition of the condominium property. We can pay or receive money to ensure that the partition is appropriate and you will reimburse us, immediately, for any money we have paid. We can also execute all documents and do all acts needed to carry out the partition. Your share of the Syndicate's assets and the proceeds from the sale of the unit and common interest or of the condominium property or any part of the common elements shall be paid to us (unless we notify you to the contrary in writing) and you will do all things necessary to accomplish this and any money received by us (after payment of all our expenses) may be applied to reduce any part of the Obligations Secured. Any balance remaining after all claims have been satisfied will be paid to you.
- 21.10 You will not sell or transfer any parking, storage or bicycle unit that forms part of your Property while still retaining ownership of the living accommodation. If you sell or transfer the living accommodation to someone, you will also sell or transfer the parking, storage or bicycle unit to them.
- 21.11 In addition to any other rights under the Hypothec and the Agreements you authorize us at any time to be able to enter upon the condominium complex and if the Hypothec is in default enter into the condominium unit. You will pay our Costs and Servicing Fees for so doing immediately.

## **SECTION 22 RELEASING THE PROPERTY FROM THE HYPOTHEC**

- 22.01 We may establish, at our sole discretion the terms for releasing our interest in part of the Property or provide a mainlevée of our rights in the Hypothec whether we receive value for our release or not. If we release part of the Property from the Hypothec at any time, the rest of the Property will continue to secure the Obligations Secured. When our interest in your Property is partially released and you request a partial discharge of our claim, we will execute the document of partial discharge that you or your Notary will prepare and submit to us for execution. You will give us a reasonable time in which to review and execute the discharge document and you will pay immediately our usual Costs and Servicing Fees incidental to the discharge where applicable. You will also pay all our legal fees in an amount that represents full indemnity and other Costs and Servicing Fees that we incur in connection with the discharge of our claim where applicable. You or your Notary will be responsible for registering the discharge and for all Costs and Servicing Fees relating to such registration.
- 22.02 If the Property is subdivided before our interest in the Property comes to an end, the Hypothec will apply to each part into which the Property is subdivided. This means that each part will secure repayment of the total amount of the Obligations Secured you owe us, even if we release another part of the Property from the Hypothec.
- 22.03 If any part of the Property, or any land adjoining the Property, is taken by the exercise of any power of expropriation or similar power, the entire compensation which you may be entitled to receive shall, at our option, be applied to reduce the Obligations Secured including, without limitation, any penalty, fee or interest to which we have a right under this Hypothec or in the relevant legislation.
- 22.04 We can release you, or any one of you, any guarantor or any other Person from performing any obligation contained in the Hypothec or any other security document without releasing any part of the Property secured by the Hypothec or any other security document. Any such release shall not release any other party from their obligations under the Hypothec or Agreements.

## **SECTION 23 DISCHARGE AND ASSIGNMENT OF HYPOTHEC**

- 23.01 When our interest in your Property comes to an end and you request a discharge of our Hypothec, we will execute the document of full discharge that you or your notary will prepare and submit to us for execution. You will give us a reasonable time in which to review and execute the discharge document and you will pay immediately our usual Costs and Servicing Fees incidental to the discharge where

applicable. You will also pay all legal fees in an amount that represents full indemnity and other Costs and Servicing Fees that we incur in connection with the discharge of our claim where applicable. You or your notary will be responsible for registering the discharge and for all Costs and Servicing Fees relating to such registration.

23.02 When our interest in your Property comes to an end and you request that we assign your registered Hypothec, and we are required by law to assign your registered Hypothec, we will execute the document of assignment that you or your notary will prepare and submit to us for execution. You will give us a reasonable time in which to review and execute the assignment of Hypothec and you will pay immediately our usual Costs and Servicing Fees incidental to the assignment where applicable. You will also pay all legal fees in an amount that represents full indemnity and other Costs and Servicing Fees that we incur in connection with the assignment of the Hypothec where applicable. You or your notary will be responsible for registering the assignment of Hypothec and for all costs relating to such registration. We may, but are not required to provide you or any other party with any notice of the assignment of Hypothec. Any assignment or transfer of the registered Hypothec will be on a non-recourse basis.

**SECTION 24 WHO IS BOUND BY THE HYPOTHEC**

24.01 You agree to observe and be bound by all of the terms and obligations contained in the Hypothec. The Hypothec will also be binding on your heirs, personal representatives and any person to whom the Property is transferred, and shall benefit us and our successors and assigns. All persons who sign or who are otherwise bound by the Hypothec are solidarily (jointly and severally) bound to comply with all obligations under the Hypothec.

**SECTION 25 SPOUSAL RIGHTS**

25.01 You declare that your marital status is \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

25.02 You undertake to immediately inform us in writing should there be a change in your marital status. Your spouse, by intervening to this Hypothec, declares that he or she has been informed of and hereby agrees to the Obligations Secured, the Hypothec and related Agreements, and confirms that the matrimonial status as declared is correct. You and your spouse hereby waive and renounce irrevocably to your rights under the rules of family patrimony and family residence and confirm our prior rights as the lender and hypothecary creditor, and further undertake to remove from title any registration, including without limitation a declaration of family residence.

**SECTION 26 HEADINGS**

26.01 The headings in the body of the Hypothec form no part of the Hypothec. They are inserted for convenience only. You agree that all of the provisions stated in this Hypothec or any other regulatory program applicable to new homes form a part of the Hypothec.

**SECTION 27 HOME WARRANTY PLAN/PROGRAM**

27.01 If a home warranty plan/program or any other regulatory program applicable to new homes under a regulatory authority applies to your Property, you agree to meet all of its requirements. You also agree to reimburse us for any Costs and Servicing Fees that we incur in meeting your obligations or enforcing your rights on your behalf, if we choose to do so. You will pay our related Costs and Servicing Fees immediately.

27.02 Where you have purchased the Property from a builder, or where a general contractor is building the Property, we must be satisfied that the builder/contractor and the housing unit are registered under a home warranty plan/program or any other regulatory program applicable to new homes prior to disbursement of funds. You will provide evidence satisfactory to us, in the form prescribed under the home warranty plan/program or any other regulatory program applicable to new homes, and any other evidence we may require until we are satisfied, that the Property is

completed and is ready to be occupied. If you are acting as the contractor and are not a builder, you will provide proof, issued by the appropriate authority, and any other evidence we may require until we are satisfied in our sole and absolute discretion that the Property is ready to be occupied. You will immediately pay any related Costs and Servicing Fees to satisfy our requirements.

#### **SECTION 28 OUR PRIORITY**

28.01 Our Hypothec has priority for the Obligations Secured over every interest in the Property created in favour of any other Person after our Hypothec was entered into. Our Hypothec has priority even if an Agreement with us for the Obligations Secured is entered into after our Hypothec was entered into, and even if that Agreement is not registered. Our providing a mortgage statement does not constitute consent to any encumbrance or interest.

#### **SECTION 29 FINAL REPORT**

29.01 Where you have retained a Notary and the Notary is required to submit a Report on Title in a form that is satisfactory to us, including originals, if requested, and with the applicable enclosures, together with the form provided by the title insurance provider if applicable, together with evidence of the registered Hypothec, and the Notary fails to do so within thirty (30) days after the final advance is made, we are entitled to retain another Notary, or title insurer if applicable, to satisfy our requirements at your expense. You will pay our Costs and Servicing Fees immediately.

#### **SECTION 30 CONFLICT**

30.01 If there is any conflict between the terms of the Hypothec and the terms of the Agreements, the Agreements will prevail.

#### **SECTION 31 CHANGE OF CORPORATE CONTROL OR STATUS**

31.01 If you are a corporation, you agree that:

- (a) you will provide us, in a form satisfactory to us, with such information relating to the ownership of your shares as we may from time to time require; and
- (b) you will not transfer, issue or redeem any of your shares or amalgamate, merge or consolidate with any other corporation, without our prior written consent.

#### **SECTION 32 REPRESENTATIONS AND WARRANTIES**

32.01 If you are a corporation, you represent and agree on a continuous basis while any Obligations Secured remain outstanding that:

- (a) you are duly organized, validly existing and in good standing under the laws of your governing jurisdiction;
- (b) you have full power, authority and legal right to own your interest in the Property and are duly qualified to do your business and are in good standing in each jurisdiction where qualification is necessary for your business and you have not commenced any dissolution or reorganization proceedings;
- (c) you have full power, authority and legal right to enter into the Hypothec and the Agreements and to do all acts and execute and deliver all other documents as are required to be done, observed or performed by you under this Hypothec and/or the Agreements;
- (d) you have taken all necessary action and proceedings to authorize the execution, delivery and performance of the Hypothec and the Agreements and to observe and perform the provisions of each;
- (e) neither the execution and delivery of the Hypothec and the Agreements, nor compliance with the terms and conditions of any of them,
  - (i) has resulted or will result in a violation of the constating documents governing you, including, without limitation, any unanimous shareholders' agreement, or any resolution passed by your board of directors or shareholders;
  - (ii) has resulted or will result in a breach of or constitute a default under applicable laws or any agreement or instrument to which you are a party or by which you or the Property or any part of the Property is bound; or
  - (iii) requires any approval or consent of any Person except such as has already been obtained.

32.02 You further agree that all statements, information or documents which you have given or made to us, or which you give or make to us in the future, in applying for the Obligations Secured, or in any Agreement, including, without limitation, the Hypothec, are true and accurate. If we discover that any statement, information or document which you have given or made to us, or which you give or make to us in

the future, in applying for the Obligations Secured, or in any Agreement, including, without limitation, the Hypothec, is untrue and/or inaccurate, you will be in default of your obligations under the Hypothec, the Agreements and the Obligations Secured and the entire balance of the Obligations Secured will, at our option, immediately become due and payable, regardless of whether you knew that the statement, information or document was untrue and/or inaccurate at the time it was given or made to us and regardless of whether we relied or did not rely upon the truth or accuracy of any such statement, information or document.

32.03 If there is more than one of you, and any untrue and/or inaccurate statement, information or document is given or made to us by only one of you, all of you shall nevertheless be considered to be in default of your obligations under the Hypothec, the Agreements and the Obligations Secured and we shall have the right to demand immediate payment of the entire balance of the Obligations Secured from any or all of you, at our option.

### **SECTION 33 COSTS AND SERVICING FEES**

33.01 Costs and Servicing Fees include costs, servicing fees for our time, and expenses for all aspects of the administration of the Hypothec and the Agreements including, without limitation, a fee or allowance for:

- (a) administering the account for the collection and payment of taxes and tax matters;
- (b) investigating any insurance matters, administering insurance cancellations, paying insurance premiums, dealing with insurance claims or taking out any insurance under an individual or blanket insurance policy issued to us;
- (c) investigating the status of realty tax matters and administering tax payments;
- (d) generally, any matter connected with the administration of the Hypothec, the Agreements and your Property including, without limitation, inquiring into compliance, dealing with or enforcing any obligation contained in the Hypothec or Agreements and including, without limitation, preparation, processing and administration of legal actions and enforcements, requests by your or third parties, taxes, condominium fees, and condominium matters, insurance, repair and construction, environmental matters, leases and other encumbrances and managing or selling your Property;
- (e) investigating the status of any condominium fees, common expenses and other condominium matters;
- (f) administering condominium fees, common expenses and other condominium matters;
- (g) collecting money for and making payments with respect to condominium fees, common expenses and other condominium matters;
- (h) investigating the title to the Property;
- (i) collecting any payments not received from you when due;
- (j) paying, on your behalf, any hypothecs, liens, claims, or other encumbrances or any common expenses, levies, assessments or contributions;
- (k) making any repairs which we consider necessary or completing any construction;
- (l) curing any default under a lease referred to in the Hypothec or the Agreements;
- (m) conducting any inspections or appraisals and engaging any other external experts, appraisers, consultants, service providers or representatives, including, without limitation, legal representatives;
- (n) conducting any environmental testing, site assessments, appraisals, occupancy checks, investigations or studies;
- (o) consulting on and approving any plans and proposals related to your Property;
- (p) removing, moving, disposing, storing or dealing with any movable property, fixtures or personal belongings on the Property;
- (q) enforcing or protecting our security or any of our rights under the Obligations Secured;
- (r) taking or keeping possession of the Property;
- (s) preparing, reviewing, executing, or registering the Hypothec, a discharge of the Hypothec, a partial discharge of the Hypothec, or any other discharge, withdrawal or postponement;
- (t) preparing, reviewing, and executing the assignment of the registered Hypothec and any matters in connection with the assignment of the registered Hypothec;

- (u) meeting your obligations or enforcing your rights under a home warranty plan/program or any other regulatory program applicable to new homes on your behalf; and
  - (v) retaining a notary, solicitor or title insurer, if applicable, with respect to any title matter relating to the Property.
- 33.02 Our servicing fees shall be the amounts established disclosed and generally applied by us from time to time and may be ascertained upon inquiry to us. We have the right to change the fees we charge from time to time without notifying you.
- 33.03 In addition, costs include, without limitation, legal fees in an amount that represents full indemnity and all other costs related to enforcing or protecting our security or any of our rights under the Hypothec or any Agreements.
- 33.04 You will pay our Costs and Servicing Fees under the Hypothec and Agreements immediately. If you do not, we may declare that you are in default on this Hypothec, or add these amounts to the Obligations Secured, or do both. If we add these amounts to the Obligations Secured, interest will be charged at the interest rate provided for in the applicable Agreements until they are repaid.

#### **SECTION 34 ADDITIONAL COSTS AND SERVICING FEES**

- 34.01 In addition to the Costs and Servicing Fees outlined in the Hypothec and the Agreements, you also agree to pay to us immediately our Costs and Servicing Fees in connection with the administration and processing of any requests by you or third parties related to your Hypothec or Property.
- 34.02 For greater certainty, the charging of an administration and processing fee does not prevent us from engaging external experts, appraisers, consultants, service providers or representatives, including legal representatives, to assist with a matter related to your Property and/or your Hypothec and you will be responsible for any and all expenses, Costs and Servicing Fees, including, without limitation, legal fees in an amount that represents full indemnity, associated therewith.

#### **SECTION 35 ASSIGNABILITY**

- 35.01 We may, at our option, sell, assign or deposit all or any part of the Obligations Secured, any Agreement and/or this Hypothec to one or more third parties (including without limitation a mortgage default insurer if any mortgage loan secured by this Hypothec is insured or a title insurer, if title insurance has been obtained in connection with this Hypothec), without notice to you or your consent. This Hypothec, any Agreement and/or any Obligations Secured once sold, assigned or deposited may be repurchased or reacquired by us, whether or not in default, without notice to you or your consent. If any part of the Obligations Secured is sold, assigned or deposited and we retain any part of the Obligations Secured, we have the right to require you to provide us with another hypothec to be registered on the Property with respect to the Obligations Secured retained by us.
- 35.02 In addition, we may also disclose information about you, the Hypothec, the Agreements and the Obligations Secured to a mortgage insurer or other insurer, or other third party from whom we may obtain benefits that protect our security. You consent to insurers and other third parties that provide benefits or services to us for the Hypothec obtaining information about you from credit bureaus and other lenders to evaluate you and the Hypothec.

#### **SECTION 36 SEVERABILITY**

- 36.01 If any provision of this Hypothec is held to be illegal, invalid, or unenforceable, that provision will be fully severable and this Hypothec will be construed and enforced as if such illegal, invalid or unenforceable provision had never been part of this Hypothec and the remaining provisions of this Hypothec shall remain in full effect and will not be affected by the illegal, invalid or unenforceable provision or by its severance from the Hypothec. In lieu of the illegal, invalid or unenforceable provision there shall be added automatically as part of this Hypothec a provision as similar in terms to the illegal, invalid or unenforceable provision as may be possible to be legal, valid and enforceable.

#### **SECTION 37 LANGUAGE CLAUSE**

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

- 37.02 The French version of this Hypothec appears below to permit the presentation of an authentic extract in French at the land register. The French version constitutes the faithful French version of the English Hypothec, except for this section 37 (Language Clause) which is omitted in the French version.
- 37.03 *Nous vous avons offert l'option de conclure la présente Hypothèque en français ou en anglais et la version française de la présente Hypothèque vous a été remise, tel qu'il appert ci-dessous. Vous avez expressément demandé que la présente Hypothèque soit rédigée exclusivement en anglais. Par conséquent, les parties aux présentes consentent à être liées seulement par la version anglaise de la présente Hypothèque et à ce que tout document se rattachant à la présente Hypothèque puisse être rédigé exclusivement en anglais.*
- 37.04 *La version française de la présente Hypothèque apparaît ci-dessous pour permettre de présenter un extrait authentique en français au registre foncier. La version française est conforme à la version anglaise de la présente Hypothèque, à l'exception de cet article 37 (Language Clause) qui est omis de la version française.*

**HYPOTHÈQUE – QUÉBEC**

En ce \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_

de l'année \_\_\_\_\_ (20\_\_)

devant M<sup>e</sup> \_\_\_\_\_, notaire exerçant dans la province de Québec

ont comparu :

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE, une banque constituée sous le régime de la Loi sur les Banques (Canada) ayant un établissement dans la province de Québec sis au \_\_\_\_\_

et représentée par \_\_\_\_\_

en vertu d'une résolution du conseil d'administration

L'avis d'adresse a été inscrit au registre foncier sous le numéro \_\_\_\_\_

et au registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro \_\_\_\_\_

ET :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



## Table des matières

ARTICLE 1	DÉFINITIONS
ARTICLE 2	OCTROI DE GARANTIE ET DESCRIPTION DU BIEN-FONDS HYPOTHÉQUÉ
ARTICLE 3	OBLIGATIONS GARANTIES
ARTICLE 4	EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE
ARTICLE 5	AUCUNE OBLIGATION D'AVANCER DES FONDS
ARTICLE 6	VOS DROITS DE PROPRIÉTÉ
ARTICLE 7	VOS RESPONSABILITÉS
ARTICLE 8	IMPUTATION DE VOS VERSEMENTS
ARTICLE 9	REMBOURSEMENT ANTICIPÉ
ARTICLE 10	AMÉLIORATIONS AUX BÂTIMENTS
ARTICLE 11	BAUX ET LOYERS
ARTICLE 12	DÉSIGNATION D'UN SÉQUESTRE
ARTICLE 13	PROTECTION DE NOTRE SÛRETÉ ET INSPECTIONS
ARTICLE 14	PAIEMENT IMMÉDIAT
ARTICLE 15	ATERMOIEMENT
ARTICLE 16	VOIES DE RECOURS DE LA BANQUE
ARTICLE 17	MESURES RELATIVES AU BIEN-FONDS
ARTICLE 18	MODIFICATIONS
ARTICLE 19	AVIS
ARTICLE 20	INCIDENCE SUR D'AUTRES CONVENTIONS, OBLIGATIONS ET SÛRETÉS
ARTICLE 21	CONDOMINIUMS
ARTICLE 22	MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE
ARTICLE 23	QUITTANCE ET CESSION
ARTICLE 24	PARTIES LIÉES
ARTICLE 25	DROITS DU CONJOINT
ARTICLE 26	INTITULÉS
ARTICLE 27	PROGRAMME DE GARANTIE DE MAISONS NEUVES
ARTICLE 28	NOTRE RANG
ARTICLE 29	RAPPORT FINAL
ARTICLE 30	DIVERGENCE
ARTICLE 31	CHANGEMENT DE CONTRÔLE ET DE PERSONNALITÉ JURIDIQUE
ARTICLE 32	DÉCLARATIONS ET GARANTIES
ARTICLE 33	COÛTS ET FRAIS DE SERVICE
ARTICLE 34	COÛTS ET FRAIS DE SERVICE ADDITIONNELS
ARTICLE 35	CESSIBILITÉ
ARTICLE 36	AUTONOMIE DES DISPOSITIONS

## ARTICLE 1 DÉFINITIONS

- 1.01 Dans la présente Hypothèque, les termes et expressions ci-dessous sont définis comme suit :
- (a) **Améliorations** désigne tous les travaux de construction, d'édification, d'aménagement, de reconstruction, d'installation, de modification, d'ajout, de changement, de rénovation, de réparation ou de démolition relatifs au Bien-fonds ou à une partie de celui-ci.
  - (b) **Bâtiments** désigne tous les bâtiments et les Améliorations faisant l'objet de l'Hypothèque, tels qu'ils sont décrits à l'ARTICLE 2 qu'ils soient actuels ou futurs, tant pendant leur construction qu'après.
  - (c) **Bien-fonds** désigne le bien-fonds décrit à l'ARTICLE 2 «Octroi de garantie et description du bien-fonds hypothéqué» et tous les autres éléments qui y sont visés.
  - (d) **Coûts et frais de service** désigne tous les coûts et les frais de service mentionnés dans l'Hypothèque ou dans l'Entente, y compris les coûts et les frais de service décrits aux articles «Coûts et frais de service» et «Coûts et frais de service additionnels» ci-après.
  - (e) **Entente** désigne tous les contrats, conventions, guides d'accompagnement billets à ordre, factures, cautionnements ou autres documents présents ou futurs et leurs renouvellements, prorogations, modifications, mises à jour, remplacements et substitutions, conclus ou autrement approuvés par vous et nous, et qui, de par leur libellé, doivent être garantis par une hypothèque sur le Bien-fonds. Il est à noter que la définition d'«Entente» n'est pas restreinte aux contrats qui sont énumérés à l'article 1.04.
  - (f) **Hypothèque** désigne le présent document et toutes les annexes qui s'y rattachent.
  - (g) **nous** désigne La Banque de Nouvelle-Écosse (la «Banque Scotia»), y compris nos successeurs et ayants droit, et, s'il y a lieu, nos filiales. La Banque Scotia agit à titre de mandataire pour la Société hypothécaire Scotia, une filiale détenue en propriété exclusive. N'importe laquelle de nos filiales, telles que la Société hypothécaire Scotia, peut être notre mandataire. Traiter avec elles revient à traiter avec nous.
  - (h) **Obligations garanties** désigne toutes obligations décrites à l'ARTICLE 3 ci-après.
  - (i) **Personne** désigne une personne physique ou une autre entité juridique, comme une personne morale.
  - (j) **Syndicat** désigne un syndicat de copropriétaires.
  - (k) **vous** désigne chaque Personne ayant signé l'Hypothèque ou qui est liée par cette dernière et toute personne ayant signé l'Entente.
- 1.02 L'Hypothèque est constituée conformément au Code civil du Québec. Si elle est assurée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou par un tiers offrant une assurance semblable, elle est constituée conformément aux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation (Canada). Aux présentes, tout renvoi à une loi comprend les versions modifiées, remplacées ou réadoptées de cette loi.
- 1.03 Aux fins de la présente Hypothèque et sous réserve du paragraphe 14.01, chaque prêt qui vous est consenti ou accordé aux termes d'une Entente est considéré comme un prêt distinct. Si la présente Hypothèque garantit un prêt hypothécaire assuré au moyen d'une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement (notamment une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement que nous obtenons après que les fonds d'un prêt hypothécaire sont avancés), un tel prêt hypothécaire assuré ne pourra faire l'objet d'aucune autre avance ou nouvelle avance.
- 1.04 Le ou les Ententes aux termes desquelles vous avez accepté d'octroyer l'Hypothèque incluent les contrats de crédit suivants que vous avez conclus avec nous :

### PART 1

- (a) Contrat de Crédit intégré Scotia<sup>MD</sup> («Contrat CIS») daté du \_\_\_\_\_ dont la limite d'emprunt globale initiale au titre du CIS est de \_\_\_\_\_\$.

### PART 2

- (b) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour un prêt dont le montant initial est de \_\_\_\_\_\$.
- (c) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour un prêt dont le montant initial est de \_\_\_\_\_\$.
- (d) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour un prêt dont le montant initial est de \_\_\_\_\_\$.
- (e) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour un prêt dont le montant initial est de \_\_\_\_\_\$.
- (f) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour un prêt dont le montant initial est de \_\_\_\_\_\$.
- (g) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour un prêt dont le montant initial est de \_\_\_\_\_\$.
- (h) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de \_\_\_\_\_\$.
- (i) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de \_\_\_\_\_\$.
- (j) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de \_\_\_\_\_\$.
- (k) Contrat de crédit à un particulier daté du \_\_\_\_\_ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de \_\_\_\_\_\$.

## ARTICLE 2 OCTROI DE GARANTIE ET DESCRIPTION DU BIEN-FONDS HYPOTHÉQUÉ

- 2.01 Pour garantir le remboursement et la réalisation des Obligations garanties, vous constituez une hypothèque en notre faveur d'un montant en capital de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ \$CA), plus un intérêt sur cette somme au taux de 25 % par année afin de couvrir l'intérêt couru aux termes de l'Entente, sur le bien-fonds suivant :
- 2.02 Le terme «Bien-fonds» désigne tous les bien-fonds s'il y en a plus d'un. Font l'objet de l'Hypothèque tous les Bâtimens se trouvant actuellement ou ultérieurement sur le Bien-fonds de même que tous les autres Biens-fonds attachés ou fixés au terrain à tout moment, y compris les Améliorations, ainsi que tous les autres droits qui leur sont rattachés, y compris les servitudes et les droits de passage, tous les loyers et les bénéfices afférents actuellement ou ultérieurement obtenus au moyen du Bien-fonds, et tous les montants payables en vertu d'une police d'assurance ou découlant d'une expropriation.
- 2.03 La présente Hypothèque inclut tous les baux présents ou futurs ainsi que tous les loyers à percevoir sur le Bien-fonds. En particulier, vous grevez ce qui suit d'une hypothèque en notre faveur à titre de garantie :
- (a) tous les baux ou contrats de location, ainsi que leurs renouvellements;
  - (b) tous les loyers et autres montants exigibles aux termes de tels baux et contrats. Cependant, nous pouvons vous autoriser à percevoir les loyers aussi longtemps que vous n'êtes pas en défaut de nous verser vos paiements ou de respecter vos autres obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente; et
  - (c) tous vos droits en vertu de tels baux ou contrats.
- 2.04 Vous engagez aussi le Bien-fonds pour un montant additionnel équivalant à 20 % du montant en capital de l'hypothèque indiqué ci-dessus, plus un intérêt sur cette somme additionnelle au même taux que celui qui est précisé ci-dessus et qui s'applique au montant indiqué ci-dessus, pour garantir le remboursement de tous les montants pouvant être dus, tels que les impôts, les taxes, les primes d'assurance, les frais de réparations et les autres dépenses engagées en votre nom ou dans le but de protéger nos droits.
- 2.05 Si la totalité ou une partie du Bien-fonds fait l'objet d'une ou de plusieurs déclarations de copropriété divise, maintenant ou dans le futur, vous convenez de faire ce qui suit :
- (a) céder, transférer et hypothéquer en notre faveur, aux fins et pour les montants indiqués au présent ARTICLE 2 , tous les droits présents et futurs qui pourraient être les vôtres en vertu des déclarations visées, y compris vos droits de vote et vos droits relatifs au fonds de dépenses communes et au fonds de prévoyance;
  - (b) nous fournir la preuve qu'un avis officiel de la cession, du transfert ou de l'hypothèque en cause a été remis au Syndicat; même si vous avez effectué une telle cession ou un tel transfert ou que vous avez constitué une telle hypothèque, vous devez continuer d'exercer les droits de vote visés en tant que notre mandataire jusqu'à ce que nous mettions fin au mandat au moyen d'un simple avis à cet effet; et
  - (c) veiller à ce que dans le cadre de tout acte de vente futur, visant l'ensemble du Bien-fonds ou une partie de celui-ci, l'acheteur assume personnellement la totalité de vos obligations définies au présent paragraphe 2.05 et, en outre, à ce que l'acheteur cède, transfère et hypothèque en notre faveur ses droits de vote ainsi que ses droits relatifs au fonds de dépenses communes et au fonds de prévoyance.

## ARTICLE 3 OBLIGATIONS GARANTIES

- 3.01 Les obligations garanties par la présente Hypothèque sont constituées de l'ensemble des dettes, et autres obligations présentes ou futures, conditionnelles ou non, échues ou non, dont vous êtes ou pourriez être redevable à l'avenir envers nous et que vous n'avez pas encore acquittées, peu importe l'endroit où elles ont été contractées et qu'elles aient été contractées par vous seul ou conjointement, à titre de débiteur principal ou de caution, et avez qui découlent de l'Entente et/ou de la présente Hypothèque. Pour que la présente Hypothèque garantisse vos obligations découlant des Ententes autres que celles énumérées au paragraphe 1.04, vous devez accepter dans ces autres Ententes qu'elles seront également garanties par l'Hypothèque.
- 3.02 Vous acceptez d'exécuter toutes vos obligations et de payer, conformément à l'Entente et à l'Hypothèque, tous les montants, notamment tous les Coûts et frais de service et les autres montants que vous nous devez aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente, de même que tous les intérêts courus des Obligations garanties, notamment les intérêts composés. Ces montants sont garantis par la présente Hypothèque et font partie des Obligations garanties.
- 3.03 Vous convenez que tous les paiements que vous nous faites ou que nous vous demandons de faire doivent être effectués en entier sans qu'il y ait compensation, abattement, déduction ou retenue, ni prélèvement au titre d'une demande reconventionnelle. En outre, il est entendu que vous ne pouvez pas annuler ou réduire vos paiements ou vos dettes en raison d'un montant que nous vous devons, ni opérer compensation avec ce montant.

## ARTICLE 4 EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

- 4.01 Lorsque vous signez l'Hypothèque, vous grevez l'intégralité de vos droits à l'égard du Bien-fonds en notre faveur ainsi qu'au profit de toute personne à qui sera faite cession de l'Hypothèque, afin de garantir le remboursement sur demande des Obligations garanties jusqu'à concurrence du montant en capital désigné dans l'Hypothèque. Le remboursement partiel de l'intégralité ou d'une partie des Obligations garanties n'entraîne pas la mainlevée de l'Hypothèque, laquelle continue de produire ses effets à l'égard de l'exécution des Obligations garanties et du

remboursement des sommes relatives à celles-ci et, malgré toute modification apportée à la somme, à la nature ou à la forme des Obligations garanties, ou tout renouvellement ou toute prorogation, modification ou substitution de l'Entente. L'extinction d'une des Obligations garanties n'a aucune incidence sur la validité de l'Hypothèque et n'a pas pour effet d'entraîner la novation.

- 4.02 Il y aura extinction des droits qui nous sont octroyés à l'égard du Bien-fonds en vertu de l'Hypothèque et de l'Entente lorsque:
- (a) vous aurez exécuté les Obligations garanties et remboursé les sommes relatives à celles-ci, ainsi que toutes les sommes auxquelles nous pourrions avoir droit en vertu de l'Hypothèque; et
  - (b) vous vous serez acquitté de toutes les obligations contractées aux termes de l'Entente et de l'Hypothèque; et
  - (c) une mainlevée de l'Hypothèque, dûment signée, vous aura été remise.
- 4.03 Vous pouvez demeurer en possession du Bien-fonds conformément aux dispositions de l'Hypothèque et de l'Entente. Nous pouvons prendre les mesures qui s'imposent pour protéger l'intégralité des droits que vous avez hypothéqués en notre faveur et vous acceptez et convenez que nous pouvons, en votre nom, signer et/ou publier tout document requis pour rendre exécutoire ce grèvement, notamment corriger des erreurs d'écriture.

#### **ARTICLE 5 AUCUNE OBLIGATION D'AVANCER DES FONDS**

- 5.01 Si nous décidons pour quelque raison que ce soit de ne pas vous prêter une somme ou une somme supplémentaire ou de ne pas vous octroyer d'autres formes de crédit, nous n'avons aucune obligation de le faire, même si l'Hypothèque a été rédigée, signée ou publiée, et que des sommes vous ont déjà été avancées. En signant l'Hypothèque, vous hypothéquez l'intégralité de vos droits à l'égard du Bien-fonds en notre faveur. Vous devez rembourser sur demande tous les Coûts et frais de service que nous avons pris en charge, notamment pour la vérification du titre de propriété du Bien-fonds et pour la préparation et la publication de l'Hypothèque.

#### **ARTICLE 6 VOS DROITS DE PROPRIÉTÉ**

- 6.01 À titre de propriétaire du Bien-fonds, vous convenez que les conditions suivantes doivent être remplies à la date de l'Hypothèque et à la date de chacune des avances relatives aux Obligations garanties :
- (a) vous êtes le propriétaire inscrit légitime et le propriétaire réel du Bien-fonds et détenez un titre de propriété valide et négociable s'y rattachant;
  - (b) vous avez le droit de nous accorder l'Hypothèque;
  - (c) il n'y a pas d'autre grèvement, créance ni droit à l'égard du Bien-fonds autres que ceux figurant au titre de propriété publié;
  - (d) aucune limitation ni restriction ne figure à votre titre de propriété, à l'exception de règlements municipaux, de règlements de zonage ou de restrictions réglementaires auxquels vous vous êtes conformé.
- 6.02 Vous convenez de ne pas céder, hypothéquer, louer ou grever d'une charge sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.
- 6.03 Vous vous engagez à ne poser aucun geste pouvant porter atteinte à vos droits à l'égard du Bien-fonds que nous confère l'Hypothèque et convenez de signer tout autre document que nous jugerons nécessaire pour hypothéquer en notre faveur vos droits à l'égard du Bien-fonds.
- 6.04 Si nous convenons par écrit que l'Hypothèque n'est pas une charge de premier rang sur le Bien-fonds, vous convenez de ne pas augmenter le montant du capital dû au titre de toute autre hypothèque de rang antérieur ni de remprunter tout montant remboursé au titre d'une hypothèque de rang antérieur sans notre autorisation écrite, sauf si l'hypothèque de rang antérieur est en notre faveur. Nous pouvons refuser d'accorder notre autorisation pour n'importe quel motif. Vous vous engagez à ne pas manquer à vos obligations relatives à toute hypothèque de rang antérieur. Vous convenez que nous pouvons communiquer au titulaire d'une autre hypothèque grevant le Bien-fonds l'existence de l'Hypothèque et les conditions de l'Hypothèque et de l'Entente.

#### **ARTICLE 7 VOS RESPONSABILITÉS**

##### **7.01 Remboursement**

Vous convenez de nous rembourser les Obligations garanties lorsqu'elles sont dues ou exigibles et de respecter toutes vos autres obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.

##### **7.02 Assurance**

- (a) Vous devez souscrire sans délai une assurance en notre faveur et la maintenir en vigueur jusqu'à la mainlevée de l'Hypothèque, pour tous les Bâtiments contre les risques de perte ou de dommages causés par l'incendie et les autres risques normalement couverts par les polices d'assurance incendie comportant une couverture supplémentaire, de même que contre tout autre risque dont nous exigerons la couverture de temps à autre (notamment le risque de tremblement de terre).
- (b) L'assurance doit être souscrite auprès d'une compagnie d'assurance ayant reçu notre approbation pour un montant en dollars canadiens équivalant au prix de remplacement des Bâtiments (le montant maximal pour lequel les Bâtiments peuvent être assurés). La police doit être rédigée d'une manière que nous jugeons satisfaisante, couvrir les risques supplémentaires et comprendre la clause standard canadienne relative aux garanties hypothécaires établissant, à notre satisfaction, que tout produit d'assurance doit nous être versé. Vous devez nous remettre, à notre demande, toute police d'assurance et toute attestation d'assurance que vous détenez à l'égard du Bien-fonds, de même que tout produit d'assurance reçu en vertu de ladite police. La coassurance est interdite.

- (c) Si, à notre avis, vous n'avez pas respecté les conditions du présent paragraphe 7.02 avant que votre assurance ne vienne à échéance ou ne soit résiliée, ou à défaut de votre part :
- (i) de maintenir une assurance pour les Bâtiments;
  - (ii) de nous remettre toute police d'assurance ou preuve de paiement dans les cinq (5) jours civils suivant notre demande;
  - (iii) de nous fournir une preuve du renouvellement ou du remplacement de la police ou du courtier d'assurance, au moins trente (30) jours civils avant l'échéance ou la résiliation de la police; ou
  - (iv) de nous fournir une police indiquant que l'assureur s'engage à nous envoyer un préavis écrit d'au moins trente (30) jours civils avant toute modification substantielle, annulation, non-renouvellement ou résiliation de toute police;
- nous pouvons, sans y être obligés, souscrire une assurance pour le Bien-fonds ou n'importe lequel des Bâtiments.
- (d) Nous pouvons souscrire une police d'assurance individuelle ou le Bien-fonds peut être couvert par une police d'assurance globale à notre nom. Si nous souscrivons une telle assurance, nous assurons le Bien fonds seulement pour le montant qui nous est dû en vertu des Obligations garanties. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ de la manière prévue à l'alinéa 7.02(n).
- Au surplus, si la police d'assurance que vous avez souscrite ne nous satisfait pas raisonnablement, nous pouvons exiger que vous la remplaciez par une autre police que nous jugerons satisfaisante.
- (e) Si le Bien-fonds comprend une unité en copropriété (condominium), vous devez veiller à ce que le Syndicat respecte entièrement ses devoirs et obligations en vertu de la législation applicable et de la déclaration de copropriété divise et des règlements du Syndicat.
- (f) Si le Bien-fonds comprend un condominium, vous devez voir à ce que le Syndicat respecte en tout temps les conditions de toutes les polices d'assurance, les conditions relatives à l'assurance stipulées dans la déclaration de copropriété divise ainsi que dans tous les règlements et toutes les résolutions régissant le condominium. Vous devez aussi vous voir à ce que toute assurance souscrite par le Syndicat respecte les exigences du présent article. Vous devez vous assurer que le Syndicat nous fasse parvenir les attestations d'assurance ou, si nous le demandons, des copies certifiées de chacune des polices d'assurance, dès que possible après l'établissement de l'assurance.
- (g) Si le Bien-fonds comprend un condominium, en plus de l'assurance que le Syndicat doit souscrire, vous devez :
- (i) assurer votre condominium;
  - (ii) assurer toutes les Améliorations que vous ou le propriétaire précédent avez apportées;
  - (iii) assurer votre droit commun ou tout autre droit à l'égard des Bâtiments (actuels ou futurs, et ce, durant et après leur construction) faisant partie du condominium ou actifs du Syndicat, si le Syndicat n'assure pas les parties communes ou les actifs adéquatement ou si nous exigeons que vous le fassiez; et
  - (iv) nous nommer comme bénéficiaire de vos polices et (autant que la loi le permet) nous céder vos droits à l'égard de la police souscrite par le Syndicat.
- (h) Le produit de l'assurance peut être, autant que la loi le permet, en totalité ou en partie, et à notre seule appréciation :
- (i) affecté à la reconstruction ou à la réparation du Bien-fonds;
  - (ii) vous être versé, être versé à une autre Personne propriétaire ou ex-propriétaire du Bien-fonds (selon ce qu'indique le titre de propriété publié du Bien-fonds); ou
  - (iii) être affecté à la réduction intégrale ou partielle des Obligations garanties, qu'elles soient ou non arrivées à échéance.
- (i) Vous ne devez pas mettre en péril la couverture d'assurance du Bien-fonds en prenant une mesure ou en vous abstenant de prendre une mesure sans avoir préalablement obtenu notre consentement écrit, notamment laisser le Bien-fonds inoccupé en violation d'une ou de plusieurs polices d'assurance s'appliquant au Bien-fonds. Si vous êtes en défaut aux termes de l'Hypothèque, de l'Entente ou des Obligations garanties, et si nous affichons un avis sur le Bien-fonds vous demandant de communiquer avec nous et que vous omettez de le faire dans les cinq (5) jours civils suivant l'affichage de l'avis, vous convenez que vous êtes réputé avoir laissé le Bien-fonds inoccupé pendant la période en cause et que nous pouvons accéder au Bien-fonds ou en prendre possession, à notre choix, et que si nous exerçons l'une de ces options, nous ne sommes pas un créancier hypothécaire ayant pris possession du Bien-fonds ni ne serons réputés l'être.
- (j) Toutes les polices d'assurance doivent désigner comme bénéficiaire des indemnités :
- (i) nous;
  - (ii) un fiduciaire que nous avons approuvé par écrit en vertu d'une convention de fiducie d'assurance approuvée par nous; ou
  - (iii) les deux (si le Bien-fonds comprend un condominium).
- (k) Les dispositions de toute convention de fiducie d'assurance, une fois que nous les avons approuvées par écrit, ne peuvent être modifiées sans une autorisation écrite additionnelle.
- (l) Vous constituez aussi une hypothèque sur le produit de toute assurance en garantie des Obligations garanties. En outre, si le Bien-fonds est un condominium, une hypothèque est aussi constituée sur vos droits à l'égard de la fiducie d'assurance et du produit de toute assurance couvrant le Bien-fonds.
- (m) En cas de perte ou de dommages causés au Bien-fonds, vous devez fournir à vos frais toutes les preuves de sinistre nécessaires et prendre toutes les mesures qui s'imposent pour nous permettre d'obtenir le produit de l'assurance. Vous nous permettez également de remplir et déposer en votre nom toutes les demandes



d'indemnités et les preuves de sinistre requises. La remise de l'Hypothèque constitue une autorisation suffisante pour un assureur de nous payer toute indemnité.

- (n) Vous devez payer sur-le-champ nos Coûts et frais de service relatifs à l'assurance, notamment ceux liés aux enquêtes sur les questions d'assurance, à l'administration des résiliations d'assurance, au paiement des primes, au traitement des réclamations ou à la souscription d'une assurance individuelle ou globale à notre nom. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ, sans quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou ajouter des montants à vos Obligations garanties, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à vos Obligations garanties, le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente concernée s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

### 7.03 Impôt

- (a) Vous devez nous verser des paiements, aux termes du présent paragraphe 7.03, au titre de l'impôt foncier s'appliquant à votre Bien-fonds, afin que nous puissions payer cet impôt lorsqu'il est dû.
- (b) Nous pouvons déduire de toute avance relative aux Obligations garanties suffisamment de fonds pour régler l'impôt foncier en souffrance.
- (c) Les paiements d'impôt foncier sont effectués aux mêmes dates que celles de vos versements hypothécaires ordinaires. Le montant de vos paiements d'impôt est le montant d'impôt annuel estimé divisé par le nombre de versements hypothécaires ordinaires que vous êtes tenu d'effectuer chaque année. Nous pouvons à l'occasion modifier le montant et la périodicité de ces paiements pour tenir compte des changements du montant d'impôt annuel ou du montant réel s'il est supérieur à notre estimation.
- (d) Vos paiements d'impôt foncier doivent nous permettre de régler la totalité de l'impôt foncier à l'échéance annuelle au plus tard; si votre impôt foncier est payable par versements, vos paiements d'impôt doivent nous permettre de régler tous les versements à l'échéance du dernier versement au plus tard.
- (e) Cependant, si la date d'échéance annuelle ou la date du dernier versement de votre impôt est à moins d'une année de la date d'ajustement de l'intérêt indiquée dans l'Entente concernée, vous devez nous verser des paiements égaux durant cette période et durant les douze (12) mois qui suivront. Ces paiements égaux seront fondés sur notre calcul du total de l'impôt payable pour chacune des deux périodes afin que puissions recevoir suffisamment de fonds de votre part pour régler la totalité de l'impôt pour chacune de ces périodes.
- (f) Vous devez nous envoyer dès réception tous avis de cotisation, relevé de compte d'impôt et avis d'impôt que vous recevez. Si vous omettez de le faire, vous vous exposez à des frais ou des pénalités de l'administration fiscale.
- (g) Nous pouvons estimer l'impôt foncier du Bien-fonds pour l'année en fonction des renseignements que vous nous avez donnés. Nous pouvons revoir au besoin le montant estimatif. Vous devez nous payer sur demande la différence entre le montant d'impôt réel exigé pour le Bien-fonds et le montant estimatif d'impôt ou la provision que nous avons constituée pour acquitter l'impôt, sans quoi vous vous exposez à des frais ou des pénalités de l'administration fiscale. À notre choix, nous pouvons augmenter le montant de vos paiements d'impôt pour couvrir la différence. Les frais ou pénalités de l'administration fiscale sont à votre charge.
- (h) Nous réglons vos impôts à même les paiements que vous nous versez tant que vous ne manquez pas à vos obligations aux termes de l'Hypothèque. Nous ne sommes pas tenus d'effectuer les paiements d'impôt à leur date d'échéance ou plus d'une fois par année. Même si vous ne nous avez pas versé suffisamment d'argent pour régler les impôts, nous pouvons quand même les régler, ce qui créera un solde débiteur à votre compte de provision pour impôt foncier. Vous devez alors payer ce solde débiteur sur-le-champ. Jusqu'à son paiement, tout solde débiteur est ajouté aux Obligations garanties et constitue une charge grevant votre Bien-fonds. Nous ne sommes aucunement tenus de vous prévenir que votre solde est débiteur. Nous vous comptons de l'intérêt sur le solde débiteur de votre compte de provision pour impôt foncier au taux d'intérêt initial prévu dans l'Entente concernée, jusqu'à ce que nous soit remboursé le total du solde débiteur.
- (i) Nous vous payons de l'intérêt sur tout solde créditeur dans votre compte de provision pour impôt foncier. L'intérêt que nous vous payons n'est pas moindre que celui payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur ses comptes d'épargne avec chèques affichant le même solde créditeur.
- (j) Nous pouvons imputer l'argent sur votre compte de provision pour impôt foncier au paiement de tout montant que vous devez relativement aux Obligations garanties que vous avez omis de nous rembourser à l'échéance.
- (k) Nous pouvons accepter que vous ne versiez pas de montant d'impôt foncier par notre entremise. Le cas échéant, vous vous engagez à acquitter à l'administration fiscale la totalité de l'impôt foncier à l'échéance et à nous fournir la copie d'un reçu ou d'un autre justificatif de paiement recevable dans les trente (30) jours suivant la date d'échéance. Nous pouvons également vérifier auprès de l'administration fiscale si l'impôt foncier a été acquitté. Nous pouvons néanmoins, à tout moment et sous réserve d'un avis, exiger que vous nous versiez des paiements d'impôt aux termes du présent paragraphe 7.03 relativement à l'impôt foncier sur le Bien-fonds afin que nous puissions régler cet impôt à l'échéance. Le cas échéant, vous vous engagez à signer tous les documents que nous estimons nécessaires.
- (l) Que votre impôt foncier soit réglé par nous ou par vous, vous devez payer les Coûts et frais de service que nous engageons relativement à cet impôt, notamment ceux liés à la perception de fonds pour votre impôt foncier et au paiement de votre impôt foncier, notamment les montants que nous facture l'administration fiscale pour la transmission d'information sur votre impôt foncier, pour l'envoi de vos factures d'impôt ou pour l'acceptation du paiement de l'impôt en votre nom. Vous devez payer les Coûts et frais de services sur-le-champ, sans quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou ajouter ces montants à votre compte de provision pour impôt foncier, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à votre compte de provision pour impôt foncier, le taux d'intérêt payable prévu dans l'Entente concernée leur est appliqué

jusqu'à leur remboursement. Si vous n'êtes pas titulaire d'un compte de provision pour impôt foncier, nous pouvons ajouter ces montants à vos Obligations garanties et le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente concernée s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

#### 7.04 Autres charges

- (a) Vous vous engagez à payer à l'échéance les montants relatifs aux taxes et impôts, aux charges, aux hypothèques, aux sûretés, aux dépenses communes, aux contributions, aux prélèvements, aux cotisations, aux créances et aux autres grèvements liés au Bien-fonds. Si vous ne payez pas l'un ou l'autre de ces montants lorsqu'ils sont exigibles, nous pouvons le faire. Nous pouvons aussi payer, sans préavis, les taxes et impôts, les charges, les hypothèques, les sûretés, les dépenses communes, les contributions, les prélèvements, les cotisations, les créances et les grèvements liés au Bien-fonds si nous estimons qu'ils ont priorité sur l'Hypothèque. Si votre obligation aux termes de l'Hypothèque est de vous conformer aux obligations d'une autre Personne, et que celle-ci prétend que vous avez manqué à ces obligations, nous pouvons procéder à notre guise pour que vous respectiez ces obligations comme si cette prétention était valide, et ce, même si vous la contestez. Nous avons le droit de nous fier aux relevés qui nous sont transmis dans le but que nous effectuions des paiements nous permettant de protéger notre intérêt à l'égard du Bien-fonds, et nous ne sommes pas tenus de procéder à une vérification approfondie de tels relevés. Ces relevés sont considérés comme des preuves concluantes des montants dus.
- (b) Si nous payons en votre nom des montants relatifs aux taxes et impôts, aux charges, aux hypothèques, aux sûretés, aux contributions, aux prélèvements, aux cotisations, aux créances, à d'autres grèvements ou aux dépenses communes, vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service y afférents sur-le-champ.
- (c) Vous devez aussi payer sur-le-champ les Coûts et frais de service liés à la perception de tout paiement que vous n'avez pas effectué avant sa date d'échéance.

#### 7.05 Maintien du Bien-fonds en bon état

- (a) Vous vous engagez à maintenir le Bien-fonds en bon état et à effectuer les réparations nécessaires. Vous convenez aussi de ne pas faire ou ne pas omettre de faire quoi que ce soit et de ne pas autoriser un tiers à faire ou à omettre de faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur du Bien-fonds ou nuire à sa qualité marchande. Nous pouvons inspecter le Bien-fonds à tout moment raisonnable et vous facturer les Coûts et frais de service de ces inspections.
- (b) Si vous ne maintenez pas le Bien-fonds en bon état ou si vous ou quelqu'un d'autre faites ou omettez de faire quoi que ce soit qui ait pour effet de réduire la valeur du Bien-fonds ou nuire à sa qualité marchande, ou si vous ne respectez pas le présent paragraphe 7.05, nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons nécessaires et exiger de vous le remboursement des Coûts et frais de service liés à ces réparations. Vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service sur-le-champ.
- (c) Que vous ayez obtenu ou non des approbations gouvernementales s'appliquant à votre Bien-fonds, vous n'apporterez pas d'Améliorations au Bien-fonds sans avoir préalablement obtenu notre approbation écrite. Dans tous les cas, nous pouvons, à notre seule appréciation, ne pas accorder notre approbation.
- (d) Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez pas utiliser le Bien-fonds à des fins commerciales sans avoir préalablement obtenu notre approbation écrite.
- (e) Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez pas utiliser le Bien-fonds à des fins illégales ou pour des substances illégales.
- (f) Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez pas utiliser le Bien-fonds pour cultiver, produire ou conserver de la marijuana ou d'autres drogues.

### **ARTICLE 8 IMPUTATION DE VOS VERSEMENTS**

- 8.01 Nous nous réservons le droit d'imputer vos versements à n'importe laquelle des Obligations garanties, que vous soyez ou non en défaut.
- 8.02 Sous réserve des droits d'un tiers, toute somme obtenue à la suite de l'exécution de nos droits après le paiement de nos Coûts et frais de service est imputée selon l'ordre qui suit :
  - (a) premièrement, aux prêts hypothécaires assurés au moyen d'une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement (notamment une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement que nous obtenons après que les fonds d'un prêt hypothécaire sont avancés);
  - (b) deuxièmement, aux prêts hypothécaires non assurés;
  - (c) troisièmement, aux lignes de crédit;
  - (d) quatrièmement, aux prêts à terme autres que les prêts hypothécaires;
  - (e) cinquièmement, aux cartes de crédit;
  - (f) sixièmement, aux découverts; et
  - (g) septièmement, aux autres prêts et comptes de crédit non énumérés aux alinéas (a) à (f).
- 8.03 S'il l'une des catégories énumérées au paragraphe 8.02 comprend plus d'un prêt, toute somme obtenue est imputée à ces différents prêts à notre seule appréciation.



## **ARTICLE 9 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ**

- 9.01 Votre droit, le cas échéant, de rembourser par anticipation les Obligations garanties est défini dans l'Entente.
- 9.02 S'il y a un manquement aux termes de l'Hypothèque et/ou de l'Entente et que l'exigibilité accélérée des Obligations garanties fait en sorte que leur solde intégral est dû sur-le-champ avant la date d'échéance prévue dans l'Entente concernée, vous devez nous payer, en plus du solde intégral des Obligations garanties, une indemnité équivalant à trois (3) mois d'intérêt sur les montants du prêt hypothécaire, au taux d'intérêt prévu dans l'Entente concernée. Cette indemnité est payable sans égard aux mesures d'exécution que nous avons déjà prises et nous n'avons aucune obligation d'accorder une mainlevée de l'Hypothèque avant que le paiement d'une telle indemnité n'ait été effectué.
- 9.03 Si un manquement aux termes de l'Hypothèque et/ou de l'Entente se poursuit ou est commis après la date d'échéance prévue dans l'Entente concernée, vous devez nous payer, en plus du solde intégral des Obligations garanties, une indemnité équivalant à trois (3) mois d'intérêt sur les montants du prêt hypothécaire au taux d'intérêt prévu dans l'Entente concernée, et nous n'avons par ailleurs aucune obligation d'accorder une mainlevée de l'Hypothèque avant que le paiement d'une telle indemnité n'ait été effectué, et ce, sans égard aux mesures d'exécution que nous avons déjà prises. Si nous vendons le Bien-fonds, nous avons le droit de recouvrer ladite indemnité à même le produit de la vente ou par toute autre mesure d'exécution de l'Hypothèque et/ou de l'Entente, même si ladite vente a lieu après la date d'échéance prévue dans l'Entente concernée. Aucune des dispositions aux présentes n'est considérée comme modifiant ou limitant nos droits de recouvrer par quelque mesure que soit les Obligations garanties à la suite d'un manquement ou à l'échéance des Obligations garanties.

## **ARTICLE 10 AMÉLIORATIONS AUX BÂTIMENTS**

- 10.01 Si une portion des montants relatifs aux Obligations garanties doit servir au financement d'Améliorations, vous devez nous en informer par écrit sans délai et avant l'avancement de ces fonds. Vous devez aussi nous remettre une copie des contrats et des contrats de sous-traitance relatifs aux Améliorations, de même que toute modification à ces contrats. Vous convenez que toute Amélioration doit être exécutée conformément aux contrats, plans et cahiers des charges que nous aurons préalablement approuvés par écrit. Si nous autorisons des travaux, vous devez les achever avec célérité et nous fournir, le cas échéant et lorsque nous l'exigeons, une preuve de paiement pour chacun des contrats. Si vous n'achevez pas les travaux, nous pouvons le faire à votre place; les Coûts et frais de service nécessaires pour l'achèvement des travaux s'ajouteront aux Obligations garanties et porteront intérêt au taux prévu dans l'Entente concernée. Vous devez nous rembourser sur-le-champ ces Coûts et frais de service. Nous vous avancerons les fonds (avances partielles du capital emprunté) au fur et à mesure que les travaux visant les Améliorations progresseront, jusqu'à leur achèvement et à l'occupation des lieux ou à la vente du Bien-fonds. Nous nous réservons le droit, à notre seule appréciation, d'avancer ou non des fonds, de déterminer le montant des avances ainsi que le moment pour les effectuer. Peu importe la raison pour laquelle vous avez contracté l'Hypothèque, nous pouvons à notre seule appréciation retenir les fonds jusqu'à ce que vous nous démontriez, à notre satisfaction, que vous avez respecté les conditions relatives à la retenue de garantie et pour nous assurer qu'aucune hypothèque légale n'est inscrite à l'égard du Bien-fonds.
- 10.02 Nous n'assumons aucune responsabilité pour la construction de Bâtiments sur le Bien-fonds ou l'exécution de toute Amélioration au Bien-fonds, ni à l'égard des arrangements contractuels que vous pourriez prendre avec le constructeur ou un entrepreneur/sous-traitant. Le fait que nous ayons effectué une avance ne constitue pas une déclaration ou une garantie de notre part quant à l'état des Bâtiments sur le Bien-fonds ou à l'exécution d'une Amélioration au Bien-fonds, ni quant au respect des arrangements contractuels que vous pourriez prendre avec le constructeur ou un entrepreneur/sous-traitant.
- 10.03 Les Coûts et frais de service liés aux inspections, évaluations et autres services d'expert externe que nous exigeons sont à votre charge et peuvent être déduits des avances. Nous retiendrons des fonds suffisants pour satisfaire aux exigences en matière de retenue de garantie concernant les hypothèques légales et/ou demanderons à notre conseiller juridique de procéder à une telle retenue jusqu'à ce que le délai d'inscription des hypothèques légales en cause soit expiré. Votre conseiller juridique peut vous indiquer le montant applicable de la retenue de garantie.

## **ARTICLE 11 BAUX ET LOYERS**

- 11.01 Vous convenez de ce qui suit :
- (a) vous devez obtenir préalablement notre consentement écrit à l'égard de tout nouveau bail sur le Bien-fonds ou de tout renouvellement de bail (sauf en ce qui concerne les renouvellements prévus aux baux que nous avons déjà approuvés);
  - (b) les mesures que nous prenons aux termes du présent ARTICLE 11 n'entraînent pas automatiquement notre prise de possession du Bien-fonds;
  - (c) si vous êtes en défaut aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, nous avons le droit de prendre possession du Bien-fonds, de l'inspecter, de l'administrer ou de percevoir les loyers;
  - (d) nous n'avons pas l'obligation de percevoir les loyers ou tout autre montant, ni de respecter les conditions de tout bail ou contrat de location; et
  - (e) si nous choisissons d'exercer un de nos droits en matière de loyer, nos droits à cet égard ont priorité sur ceux de toute autre partie revendiquant un droit à l'égard des loyers.

## **ARTICLE 12 DÉSIGNATION D'UN SÉQUESTRE**

- 12.01 Si vous omettez de rembourser la totalité des Obligations garanties lorsqu'elles deviennent exigibles conformément à l'ARTICLE 14 de l'Hypothèque ou si l'un ou plusieurs des événements énumérés aux alinéas 14.01(a) à 14.01(g) surviennent, nous pouvons désigner par écrit un séquestre (notamment un administrateur-séquestre) pour la perception de tout revenu provenant du Bien-fonds et pour exercer par ailleurs ses droits ou les nôtres en vertu de

l'Hypothèque. Nous pouvons également substituer par écrit un nouveau séquestre à tout séquestre que nous avons désigné. Le séquestre est réputé être votre mandataire et non le nôtre, et ses manquements sont réputés être uniquement les vôtres.

- 12.02 Le séquestre a le droit de faire ce qui suit, sans en avoir l'obligation :
- (a) de prendre tout recours (en votre nom ou au nôtre) pour percevoir le revenu provenant du Bien-fonds;
  - (b) de prendre possession du Bien-fonds ou d'une partie de celui-ci;
  - (c) d'administrer le Bien-fonds, de le maintenir en bon état et d'y terminer, le cas échéant, les Améliorations; et
  - (d) de louer le Bien-fonds selon les conditions qu'il juge appropriées.
- 12.03 Le séquestre peut, sur le revenu qu'il perçoit ou sur le produit de la vente du Bien-fonds :
- (a) prélever une commission de 5 % du montant total perçu, ou une commission selon tout autre taux plus élevé consenti par un juge ou un fonctionnaire autorisé;
  - (b) prélever le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées pour la perception du revenu;
  - (c) payer les taxes et les impôts, les primes d'assurance incendie, les dépenses engagées pour maintenir le Bien-fonds en bon état ou terminer les Améliorations, l'intérêt couru sur ces paiements et toutes les hypothèques ayant priorité sur l'Hypothèque ainsi que l'intérêt couru sur ces hypothèques au taux prévu dans l'Entente concernée; et
  - (d) nous payer tout l'intérêt échu et exigible relativement aux Obligations garanties et, à notre choix, nous rembourser la totalité ou une partie des Obligations garanties, qu'elles soient échues ou non.
- 12.04 Aucun acte du séquestre n'a pour effet de nous mettre en possession du Bien-fonds ou d'engager notre responsabilité à l'égard des sommes d'argent autres que celles que nous avons de fait reçues.

### **ARTICLE 13 PROTECTION DE NOTRE SÛRETÉ ET INSPECTIONS**

- 13.01 Nous (y compris, au présent article 13, l'assureur hypothécaire si l'Hypothèque est assurée) pouvons inspecter le Bien-fonds et les Bâtiments qui s'y trouvent quand nous estimons qu'il est approprié de le faire. Nous pouvons procéder ainsi pour toute raison, mais particulièrement pour effectuer des tests environnementaux, des évaluations de site, des expertises, des vérifications d'occupation, des enquêtes ou des études que nous jugeons appropriés. Vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service y afférents sur-le-champ. Si nous prenons les mesures décrites dans le présent ARTICLE 13 ou aux termes de toute autre disposition des présentes, nous ne sommes pas réputés avoir la possession, la gestion ou le contrôle du Bien-fonds. Cette condition s'applique aussi à nos mandataires.
- 13.02 Dans tous les cas, vous nous indemnisez des actions, réclamations, poursuites, dépenses, coûts ou autres mises en demeure relativement à la présence de drogues ou de matières dangereuses ou illégales sur le Bien-fonds et de tout manquement à vos obligations aux termes du présent article 13.
- 13.03 Vous attestez avoir fait une vérification raisonnable pour établir qu'aucune partie du Bien-fonds n'a déjà contenu ou ne contient actuellement de la marijuana ou des matières dangereuses ou illégales, et vous convenez que le Bien-fonds n'en contiendra jamais et qu'il ne sera jamais utilisé à des fins illégales.
- 13.04 Si de la marijuana ou des matières dangereuses ou illégales sont trouvées sur le Bien-fonds, sans égard à la cause ou à leur provenance, vous devez sur-le-champ, sous réserve de notre approbation écrite préalable, prendre les mesures nécessaires à l'enlèvement de la marijuana et des matières dangereuses ou illégales du Bien-fonds et réparer le Bien-fonds. Les plans et les propositions en lien avec les travaux et les réparations doivent être élaborés en nous consultant et être approuvés par nous par écrit avant leur mise en œuvre. Une fois les travaux terminés, vous devez nous fournir un document écrit attestant leur achèvement. Cette attestation doit être dans une forme que nous jugeons acceptable. Il vous incombe de régler tous les Coûts et frais de service associés à ces travaux, notamment ceux associés à l'attestation d'achèvement. Vous devez régler les Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 13.05 Si nous n'approuvons pas les réparations, ou si vous manquez à une ou plusieurs obligations aux termes du présent ARTICLE 13, vous convenez que nous pouvons, sans y être obligés, effectuer une partie ou l'intégralité des travaux que nous jugeons nécessaires. Si nous effectuons de tels travaux, il vous incombe de nous rembourser sur-le-champ les Coûts et frais de service qui y sont associés.

### **ARTICLE 14 PAIEMENT IMMÉDIAT**

- 14.01 Vous devez nous payer sur-le-champ, à notre choix, la totalité des Obligations garanties si l'un ou plusieurs des événements suivants surviennent :
- (a) vous faites défaut de payer toute partie des Obligations garanties à l'échéance;
  - (b) vous faites défaut de respecter vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente;
  - (c) vous devenez insolvable ou faites faillite;
  - (d) une sûreté est publiée à l'égard du Bien-fonds ou nous recevons un avis écrit relativement à une sûreté constituée à la suite d'impôts fonciers impayés, de frais d'entretien de condominium impayés, d'un jugement ou d'une hypothèque légale ou autre grèvement semblable;
  - (e) le Bien-fonds est abandonné;
  - (f) les Bâtiments construits ou les Améliorations apportées au Bien-fonds demeurent inachevés sans qu'ils fassent l'objet de travaux pendant trente (30) jours civils consécutifs; ou
  - (g) vous, ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement, utilisez le Bien-fonds à des fins illégales.

## ARTICLE 15 ATERMOIEMENT

- 15.01 Nous pouvons différer l'application de nos droits aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente sans renoncer à aucun d'entre eux, et également libérer des tiers de leurs obligations contractées aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, sans que vous ne soyez pour autant libéré des vôtres.
- 15.02 Aucun délai et aucune prorogation de délai que nous vous accordons ou que nous accordons à toute autre Personne dans l'application de l'un de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente ni aucune des conventions décrites à l'ARTICLE 18 ne portent atteinte à nos droits :
- (a) de recevoir tous les paiements que vous êtes tenus de nous faire, lorsque ceux-ci sont échus et exigibles;
  - (b) de demander que vous remboursiez les Obligations garanties ainsi que tout l'intérêt échu et exigible, en raison de tout manquement de votre part;
  - (c) d'exiger que vous respectiez toutes vos obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente; ou
  - (d) que toute autre Personne respecte ses obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.
- 15.03 Dans certains cas, nous pouvons choisir de ne pas faire valoir nos droits à l'égard d'un manquement. Ce faisant, nous ne vous dispensons toutefois pas de vos obligations à l'égard d'un manquement existant ou à venir.
- 15.04 En outre, si aux termes de la présente Hypothèque nous nous réservons le droit d'effectuer un paiement ou de poser un geste en votre nom, nous pouvons le faire mais n'y sommes pas tenus.

## ARTICLE 16 VOIES DE RECOURS DE LA BANQUE

- 16.01 Nous pouvons prendre possession sur-le-champ du Bien-fonds si vous omettez de rembourser la totalité des Obligations garanties lorsqu'elles deviennent exigibles conformément à l'ARTICLE 14 de la présente Hypothèque ou si l'un ou plusieurs des événements énumérés aux alinéas 14.01(a) à (g) surviennent. Outre ce qui précède et en plus de nos droits prévus à l'article 12, nous pouvons prendre les mesures suivantes, à notre choix, dans n'importe quel ordre :
- (a) poursuite en justice – Nous pouvons intenter toute action en justice nécessaire pour recouvrer le solde des Obligations garanties;
  - (b) saisie en réalisation de garantie ou vente de l'immeuble – Nous pouvons engager des procédures judiciaires en vue d'effectuer une saisie en réalisation de garantie. Si nous obtenons une ordonnance finale à cet égard, le titre de propriété du Bien-fonds nous sera transmis de plein droit. Nous pouvons également demander au tribunal d'ordonner la vente du Bien-fonds. Si le tribunal ordonne la vente du Bien-fonds, il en dirigera la vente en justice. Le produit net de la vente du Bien-fonds servira à la réduction du solde impayé des Obligations garanties. Si un solde créditeur demeure après l'acquittement de toutes les créances, il vous sera versé conformément aux lois applicables. Si le montant que nous recevons de la vente de l'immeuble est inférieur au solde des Obligations garanties, vous devrez nous payer la différence.
- 16.02 Si vous êtes en défaut d'une obligation aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente (y compris les manquements décrits au présent ARTICLE 16 ), nous pouvons exercer nos droits et prendre toutes les dispositions nécessaires pour :
- (a) inspecter le Bien-fonds, le louer, en recouvrer les loyers ou le gérer;
  - (b) réparer ou mettre en ordre tout Bâtiment situé sur le Bien-fonds; ou
  - (c) terminer la construction de tout Bâtiment situé sur le Bien-fonds.
- 16.03 Nous pouvons aussi entreprendre toute action jugée nécessaire afin de prendre, reprendre ou garder la possession du Bien-fonds.
- 16.04 Dès que nous acquérons le droit de vendre ou de louer le Bien-fonds, nous pouvons procéder à sa vente publique ou de gré à gré, ou à sa location, de quelque manière que ce soit et selon les conditions que nous jugeons raisonnables, au comptant ou partie au comptant et partie à crédit. Nous pouvons, en accédant ou non au Bien-fonds, le louer sans vous en aviser. Si nous estimons qu'il est raisonnable de le faire, nous pouvons annuler, résilier, modifier ou contester tout bail, ou signer de nouveaux baux sans être responsables des pertes en découlant.
- 16.05 Nous pouvons imputer le produit net de la vente ou de la location à la réduction de tout solde des Obligations garanties, après avoir payé les dépenses et les Coûts et frais de service. Nous n'avons à rendre compte que des sommes restantes après le paiement de nos dépenses et des Coûts et frais de service, et ce, après que nous les avons effectivement reçues. Si les sommes restantes après le paiement de nos dépenses et des Coûts et frais de service ne suffisent pas à acquitter en totalité les Obligations garanties, vous devez nous verser la différence.
- 16.06 Vous ne pouvez faire opposition à notre possession du Bien-fonds (si la prise de possession découle de l'application de nos droits), ainsi qu'à la possession de quiconque en ayant fait l'acquisition ou la location par la suite.
- 16.07 Vous vous engagez à ne faire aucune réclamation concernant le Bien-fonds contre quiconque nous l'achetant ou nous le louant, ou contre un acheteur ou un locataire subséquent. Vous vous engagez à ne faire vos réclamations concernant le Bien-fonds que contre nous, lesquelles réclamations doivent se limiter à des dommages-intérêts.
- 16.08 Si nous obtenons un jugement contre vous parce que vous avez manqué à vos obligations à notre égard aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente (le « Jugement »), cela n'aura pas pour effet de réunir les ordonnances du Jugement avec les autres recours et droits que nous détenons pour l'exécution de vos autres obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Nous conservons le droit de recevoir l'intérêt sur le montant des Obligations garanties au taux et de la manière prévus dans l'Entente concernée.
- 16.09 L'intérêt payable aux termes du Jugement doit être calculé et payé de la même manière que l'intérêt pratiqué aux termes de l'Entente concernée, et au même taux que celui qui y est prévu, jusqu'au remboursement intégral du montant qu'ordonne le Jugement.

- 16.10 Si vous n'avez pas retiré vos biens personnels du Bien-fonds avant que nous n'en prenions possession, vous nous autorisez à les retirer et à en disposer sans préavis et à notre seule appréciation. Nous ne sommes pas tenus de déplacer, de jeter ou de conserver vos biens personnels et n'assumons aucune responsabilité, et vous nous libérez d'une telle responsabilité, à l'égard des dommages, des pertes, des réclamations ou des dépenses quels qu'ils soient découlant de notre manipulation de vos effets personnels, notamment leur déplacement, maintien, enlèvement ou conservation, que celle-ci soit négligente ou non. Tous les Coûts et frais de service que nous engageons pour le traitement de ces biens sont à votre charge. Vous devez payer ces Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 16.11 Si nous faisons valoir nos droits en vertu de l'Hypothèque ou de l'Entente, nous ne sommes pas réputés avoir la possession, la gestion ou le contrôle du Bien-fonds.
- 16.12 Si un manquement aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente est causé par un incident indépendant de votre volonté, vous êtes néanmoins en défaut.
- 16.13 Si vous êtes plusieurs, le manquement est vôtre même s'il ne s'applique qu'à l'un d'entre vous.
- 16.14 Vous devez nous rembourser sur-le-champ tous les Coûts et frais de service que nous avons engagés pour revendiquer ou protéger notre garantie ou tout autre droit aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Nos Coûts et frais de service comprennent notamment ceux que nous avons engagés pour prendre ou conserver la possession du Bien-fonds, une allocation pour le temps et les services que nous avons fournis pour ce faire, l'intégralité de nos frais juridiques et tous les autres Coûts et frais de service reliés à la protection et à la revendication de notre garantie ou à l'exercice de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Les Coûts et frais de services font partie des Obligations garanties et portent un intérêt au taux indiqué dans l'Entente concernée. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 16.15 Dans le présent article 16, «nous» inclut l'assureur hypothécaire si l'Hypothèque est assurée.

#### **ARTICLE 17 MESURES RELATIVES AU BIEN-FONDS**

- 17.01 Advenant une vente, un transport, une hypothèque, une charge ou tout autre grèvement, une location ou un transfert relativement au Bien-fonds et/ou dans le cas où une réclamation, une sûreté, une saisie, un jugement du tribunal, une ordonnance de blocage ou une injonction est publiée, déposée, produite ou obtenue à l'égard du Bien-fonds, que nous y soyons ou non partie prenante : nous pouvons déclarer, à notre seule appréciation, que vous avez manqué à vos obligations et toutes les sommes garanties par les présentes deviennent dues sur-le-champ. Nous pouvons procéder ainsi même si un ou plusieurs éléments de l'Entente ne requièrent aucun paiement immédiat. Le fait de ne pas exiger le remboursement des Obligations garanties n'éteint pas nos droits en vertu de l'Hypothèque ni les droits que nous pourrions exercer contre toute caution de l'Hypothèque.

#### **ARTICLE 18 MODIFICATIONS**

- 18.01 Nous pouvons périodiquement conclure avec vous une ou plusieurs conventions écrites afin de modifier l'Hypothèque ou l'Entente en les renouvelant, en modifiant le taux d'intérêt, en augmentant le solde ou en modifiant de toute autre façon leurs dispositions. Vous devez satisfaire à toutes nos exigences en matière de crédit et autres exigences en vigueur à ce moment-là. Vous pouvez aussi être tenu de payer des frais et des primes supplémentaires afférents à une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement. Vous devez également payer nos Coûts et frais de service pour la recherche de titre au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers, le cas échéant. La publication des conventions de modification n'est pas nécessaire pour maintenir la priorité de l'Hypothèque à l'égard du montant total des Obligations garanties. Aux présentes, «Hypothèque» désigne la présente hypothèque telle qu'elle est modifiée par l'une ou l'autre des conventions de modification. Tous les renouvellements et/ou toutes les modifications sont soumis à notre seule appréciation.
- 18.02 Vous vous engagez à payer tout montant dû aux termes de tout prêt hypothécaire ou autre prêt à terme faisant partie des Obligations garanties à la date ou aux dates d'échéance prévues dans l'Entente concernée ou, si nous vous avons offert de renouveler un tel prêt hypothécaire ou autre prêt à terme, à conclure avec nous un accord de renouvellement d'ici la ou les dates d'échéance prévues dans l'Entente concernée. Dans la négative, à moins que nous vous ayons avisé que nous ne renouvelons pas un tel prêt hypothécaire ou autre prêt à terme, vous convenez que : i) tout prêt hypothécaire sera renouvelé automatiquement en un prêt fermé à taux fixe de six (6) mois à notre taux affiché avec un forfait flexible et des options flexibles de remboursement anticipé de Banque Scotia (de la manière décrite dans l'accord de renouvellement pertinent), à moins d'indication contraire de notre part dans l'accord de renouvellement; et ii) tout prêt à terme sera renouvelé automatiquement conformément aux conditions que nous précisons dans l'accord de renouvellement pertinent, dans chaque cas conformément notamment à toutes les autres dispositions de l'accord de renouvellement pertinent. Aux fins de l'article 10 de la Loi sur l'intérêt (Canada), la date de votre prêt hypothécaire ou de votre prêt à terme correspond à la date d'entrée en vigueur du renouvellement pertinent.
- 18.03 Si des saisies, des grèvements, des réclamations ou d'autres droits ont été publiés, déposés, produits ou obtenus à l'égard du Bien-fonds, en plus de l'Hypothèque, nous pouvons exiger qu'ils fassent l'objet d'une mainlevée, d'une renonciation ou d'une subordination formelle. Vous devrez payer tous les Coûts et frais de service liés à la préparation, à la signature et à la publication de ces actes de mainlevée, de renonciation ou de subordination avant que nous puissions offrir de renouveler ou de modifier l'Hypothèque ou l'Entente. Ceci est nécessaire pour protéger le droit de priorité de l'Hypothèque.

#### **ARTICLE 19 AVIS**

- 19.01 Tout avis écrit aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente peut vous être remis et doit être considéré comme reçu par toutes les parties du simple fait qu'il vous a été envoyé par un ou plusieurs des moyens suivants :
- (a) notification en personne à votre dernière adresse connue;
  - (b) envoi postal ordinaire à votre dernière adresse connue;



- (c) communication électronique, notamment un courrier électronique, un message texte ou un message envoyé sur notre plateforme de services bancaires en ligne;
  - (d) parution dans un journal publié dans le pays, la ville ou le district où se trouve le Bien-fonds
  - (e) remise en mains propres à une personne raisonnable au Bien-fonds; ou
  - (f) affichage sur le Bien-fonds.
- 19.02 Les avis remis par les moyens susmentionnés sont réputés avoir été reçus à la date de leur livraison ou parution, ou dans les cinq (5) jours civils suivant leur envoi par la poste. Nous ne sommes pas tenus de vous envoyer les avis à une autre adresse, à moins que toutes les parties n'aient désigné par écrit cette autre adresse pour recevoir les avis.
- 19.03 Un avis écrit qui nous est destiné est considéré comme reçu dès sa réception à l'adresse indiquée à l'Hypothèque ou à toute autre adresse dont nous vous avons fait part par écrit.
- 19.04 Si vous êtes plusieurs :
- (a) l'avis écrit donné à l'un d'entre vous est réputé donné à tous; et
  - (b) n'importe lequel d'entre vous peut nous donner des instructions (notamment relativement au renouvellement d'un prêt hypothécaire ou d'un prêt à terme) ou désigner une autre adresse aux fins de notification qui lient chacun d'entre vous.

## **ARTICLE 20 INCIDENCE SUR D'AUTRES CONVENTIONS, OBLIGATIONS ET SÛRETÉS**

- 20.01 L'Hypothèque ne modifie pas vos autres obligations aux termes de l'Entente que vous avez conclue avec nous et n'entraîne pas leur décharge. Elle n'a aucune incidence sur les autres sûretés garantissant le remboursement des Obligations garanties, ni sur les autres droits que nous pouvons faire valoir pour le paiement des Obligations garanties.

## **ARTICLE 21 CONDOMINIUMS**

- 21.01 Les dispositions qui suivent s'appliquent lorsque le Bien-fonds est un condominium ou qu'il en comprend un.
- 21.02 Vous devez vous conformer à la loi et à la déclaration de copropriété divise, aux règlements et aux règles du Syndicat concernant le Bien-fonds et, périodiquement, vous devez nous fournir sur demande une preuve de conformité.
- 21.03 Vous devez payer au Syndicat, à la date d'échéance, les dépenses communes afférentes à votre Bien-fonds. En plus de nos autres droits et recours aux termes de l'Hypothèque, vous devez nous rembourser sur-le-champ tous nos Coûts et frais de service liés à tout règlement et à toute résolution, règle ou autre intervention (autre que celles exigeant exclusivement un vote de la majorité présente à l'assemblée), ou à l'exécution forcée de nos droits quant au respect de la loi, de la déclaration de copropriété divise, des règlements et des règles par le Syndicat ou par un autre propriétaire, et à l'exercice de tout droit de vote que nous pourrions détenir. Les coûts portent intérêt au taux prévu dans l'Entente concernée et font partie des Obligations garanties.
- 21.04 Vous nous autorisez irrévocablement à exercer vos droits à l'égard de toute question concernant la loi et la propriété en condominium, y compris tous les droits de vote et de consentement que vous pouvez avoir à titre de propriétaire de la propriété en condominium. Vous nous autorisez également à exercer vos droits à l'égard du condominium et de l'intérêt commun, à choisir que la valeur du condominium et de l'intérêt commun soit évaluée, et à recevoir votre part de l'intérêt commun et le produit de la vente du condominium et de l'intérêt commun, ou de la propriété en condominium ou de toute partie des éléments communs.
- 21.05 Si nous n'exerçons pas vos droits, vous pouvez les exercer conformément aux instructions que nous vous donnerons. Avant d'effectuer une réclamation ou un choix quelconque, vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit. Vous devez procéder ainsi même s'il n'existe aucun droit de faire une réclamation ou un choix entre nous et le Syndicat, et même si nous avons pris des dispositions préalables pour que vous exerciez ce droit.
- 21.06 Nous ne pouvons être tenus responsables des mesures que nous prenons ou que nous omettons de prendre dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisés à faire, et aucune des mesures que nous prenons ne peut nous mettre en possession du Bien-fonds.
- 21.07 Vous nous autorisez à examiner les registres du Syndicat et à remédier à toute omission de votre part de vous conformer à la loi ou à la déclaration de copropriété divise, aux règlements et aux règles du Syndicat. Vous devez nous faire parvenir, si nous l'exigeons, toute évaluation, règle et tout avis, règlement ou état financier du Syndicat que vous recevrez du Syndicat (ou dont vous avez le droit de recevoir copie).
- 21.08 Les obligations garanties deviennent exigibles sur-le-champ, à notre appréciation, si :
- (a) le Syndicat omet de se conformer à la loi, à la déclaration de copropriété divise, aux règlements et aux règles du Syndicat;
  - (b) le Syndicat omet d'assurer tous les condominiums et les éléments communs conformément à la loi et à nos exigences additionnelles ou de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance;
  - (c) le Syndicat effectue des modifications importantes aux éléments communs ou à ses actifs sans notre consentement;
  - (d) des dommages considérables ont été subis et les propriétaires ont voté en faveur de la dissolution du Syndicat;
  - (e) la vente de la propriété en condominium ou d'une partie des éléments communs est autorisée; ou
  - (f) le Bien-fonds cesse d'être régi par la législation relative aux condominiums.
- 21.09 Si le Bien-fonds cesse d'être régi par la loi, toutes les dispositions de l'Hypothèque continuent à s'appliquer au Bien-fonds. Vous nous autorisez à consentir avec toute personne au partage de la propriété en condominium. Nous pouvons verser ou recevoir des sommes d'argent afin de nous assurer que le partage soit adéquat et vous devrez

nous rembourser sur-le-champ ces sommes. Nous pouvons également signer tout document et prendre toute mesure nécessaire au partage. Votre part des actifs du Syndicat et le produit de la vente du condominium et de l'intérêt commun ou de la propriété en condominium ou de toute partie des éléments communs doivent nous être versés (à moins que nous vous indiquions le contraire par écrit) et vous devez entreprendre tout ce qui est nécessaire à cette fin, et toute somme que nous recevrons (déduction faite de nos dépenses) peut être appliquée à la réduction de toute portion des Obligations garanties. Après le remboursement de toutes les créances, tout solde résiduel vous sera versé.

- 21.10 Vous ne pouvez pas vendre ou céder un stationnement ou un espace pour bicyclette ou d'entreposage faisant partie du Bien-fonds tout en demeurant propriétaire de l'habitation. Si vous vendez ou cédez l'habitation à quelqu'un, vous devez aussi lui vendre ou céder le stationnement ou l'espace pour bicyclette ou d'entreposage.
- 21.11 En plus des autres droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente, vous nous autorisez à entrer, en tout temps, dans l'immeuble d'habitation en copropriété et, advenant un manquement aux termes de l'Hypothèque, à entrer dans le condominium. Vous devez payer sur-le-champ les Coûts et frais de service associés à une telle démarche.

## **ARTICLE 22 MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE**

- 22.01 À notre seule appréciation, nous pouvons établir des conditions pour la mainlevée de nos droits garantis par l'Hypothèque à l'égard d'une partie ou de l'intégralité du Bien-fonds, et ce, que nous ayons reçu ou non la valeur pour ce faire. Même si nous libérons une partie du Bien-fonds de l'Hypothèque, le reste du Bien-fonds continue de garantir les Obligations garanties. Si nous accordons une mainlevée partielle de l'Hypothèque à l'égard du Bien-fonds et que vous nous demandez de vous accorder une quittance partielle de notre créance, vous ou votre notaire devez préparer et nous remettre le document de quittance partielle, que nous signons. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature du document de quittance et devez acquitter sur-le-champ les Coûts et frais de service courants relatifs à la quittance que nous engageons, le cas échéant. Vous devez aussi nous payer l'intégralité de nos frais juridiques et les autres Coûts et frais de service que nous engageons en lien avec la quittance de notre créance, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la quittance et régler l'intégralité des Coûts et frais de service y afférents.
- 22.02 Si le Bien-fonds est subdivisé avant que nos droits sur celui-ci prennent fin, l'Hypothèque grève chacun des lotissements. En d'autres termes, chaque lotissement garantit le remboursement du plein montant des Obligations garanties que vous nous devez, même si nous libérons une autre partie du Bien-fonds de l'Hypothèque.
- 22.03 Si une partie du Bien-fonds, ou tout terrain adjacent à celui-ci, fait l'objet d'une expropriation ou d'une autre action semblable, la contrepartie totale à laquelle vous pourriez avoir droit peut, à notre seule appréciation, être appliquée à la réduction des Obligations garanties, notamment les pénalités, les frais ou les intérêts auxquels nous avons droit aux termes de l'Hypothèque ou en vertu des lois pertinentes.
- 22.04 Nous pouvons vous libérer, de même que la caution ou toute autre Personne, de l'exécution de toute obligation contenue dans l'Hypothèque ou dans un autre document constitutif d'une sûreté sans qu'il y ait mainlevée à l'égard de quelque partie que ce soit du Bien-fonds sur lequel est constituée l'Hypothèque ou toute autre sûreté. Une telle mesure ne fait pas en sorte de libérer les autres personnes de leurs obligations aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente.

## **ARTICLE 23 QUITTANCE ET CESSION**

- 23.01 Lorsque nos droits à l'égard du Bien-fonds prennent fin et que vous nous demandez de vous accorder une quittance, vous ou votre notaire devez préparer et nous remettre le document donnant pleine quittance, que nous signons. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature du document de quittance et devez acquitter sur-le-champ les Coûts et frais de service courants relatifs à la quittance que nous engageons, le cas échéant. Vous devez aussi nous payer l'intégralité des frais juridiques et les autres Coûts et frais de service que nous engageons en lien avec la quittance de notre créance, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la quittance et régler l'intégralité des Coûts et frais de service y afférents.
- 23.02 Lorsque nos droits à l'égard du Bien-fonds prennent fin et que vous nous demandez que soit cédée votre Hypothèque publiée, et que nous sommes tenus par la loi de le faire, vous ou votre notaire devez préparer et nous remettre le document de cession, que nous signons. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature de la cession de l'Hypothèque et devez acquitter sur-le-champ les Coûts et frais de service courants relatifs à la cession que nous engageons, le cas échéant. Vous devez aussi nous payer l'intégralité des frais juridiques et les autres Coûts et frais de service que nous engageons en lien avec la cession de l'Hypothèque, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la cession et régler tous les frais y afférents. Nous pouvons, sans y être contraints, vous fournir, à vous ou à toute autre partie, un avis de cession de l'Hypothèque publiée. La cession ou le transfert de l'Hypothèque publiée sont effectués sans possibilité de recours.

## **ARTICLE 24 PARTIES LIÉES**

- 24.01 Vous consentez à respecter toutes les conditions et obligations contenues dans l'Hypothèque et à être lié par celles-ci. L'Hypothèque lie également vos héritiers, vos représentants successoraux ainsi que tout cessionnaire du Bien-fonds, en notre faveur et celle de nos successeurs et de nos ayants droit. Tout signataire de l'Hypothèque ou toute personne qui y est autrement liée est solidairement (conjointement et individuellement dans les autres provinces que le Québec) responsable du respect des obligations qui y sont prévues.

## ARTICLE 25 DROITS DU CONJOINT

25.01 Vous attestez que votre état matrimonial est \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

25.02 Vous vous engagez à nous informer par écrit sur-le-champ de tout changement à votre état matrimonial. Votre conjoint(e), de par son intervention à l'Hypothèque, atteste qu'il(elle) a été informé(e) des Obligations garanties, de l'Hypothèque et de l'Entente, et qu'il(elle) y consent, et confirme que l'état matrimonial susmentionné est exact. Par les présentes, vous et votre conjoint(e) renoncez irrévocablement à vos droits en vertu des règles régissant le patrimoine familial et la résidence familiale, vous confirmez nos droits prioritaires à titre de prêteur et de créancier hypothécaire, et vous vous engagez à retirer du titre toute publication, y compris une déclaration de résidence familiale.

## ARTICLE 26 INTITULÉS

26.01 Les intitulés de l'Hypothèque n'en font pas partie intégrante; ils n'y ont été insérés que pour en faciliter la lecture. Vous convenez que toutes les dispositions de la présente Hypothèque et de tout autre programme réglementaire visant les maisons neuves font partie intégrante de l'Hypothèque.

## ARTICLE 27 PROGRAMME DE GARANTIE DE MAISONS NEUVES

- 27.01 Si un programme de garantie de maisons neuves ou tout autre programme réglementaire visant les maisons neuves d'un organisme de réglementation s'applique au Bien-fonds, vous devez vous conformer à toutes ses exigences. Vous vous engagez aussi à nous rembourser les Coûts et frais de service que nous engageons pour remplir vos obligations ou faire respecter vos droits en votre nom, si nous choisissons de le faire. Vous devez payer les Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 27.02 Si vous achetez le Bien-fonds d'un constructeur ou si un entrepreneur général en exécute les travaux de construction, nous devons obtenir la confirmation que le constructeur ou l'entrepreneur et l'habitation sont inscrits à un programme de garantie de maisons neuves ou à un autre programme réglementaire visant les maisons neuves avant le décaissement des fonds. Vous devez nous fournir une pièce justificative que nous jugeons recevable, dans le format prescrit par le programme de garantie ou l'autre programme réglementaire visant les maisons neuves, et tout autre justificatif que nous jugeons nécessaire pour attester le fait que la construction est terminée et que le Bien-fonds est habitable. Si vous agissez à titre d'entrepreneur et que vous n'est pas un constructeur, vous devez nous fournir une preuve, émise par l'autorité pertinente, et tout autre justificatif que nous jugeons nécessaire pour attester, à notre entière satisfaction et à notre seule appréciation, que le Bien-fonds est habitable. Vous devez payer les Coûts et frais de service relatifs à la satisfaction de nos exigences sur-le-champ.

## ARTICLE 28 NOTRE RANG

28.01 En ce qui a trait aux Obligations garanties, l'Hypothèque a priorité sur tout autre droit à l'égard du Bien-fonds établi en faveur de toute autre Personne après que l'Hypothèque a été constituée. L'Hypothèque est prioritaire même si une entente est conclue avec nous pour les Obligations garanties après la constitution de l'Hypothèque, sans égard au fait que ladite entente soit ou non publiée. Le fait pour nous de produire un relevé hypothécaire ne constitue pas un consentement à une charge ou à un droit.

## ARTICLE 29 RAPPORT FINAL

29.01 Si vous avez fait appel à un notaire et que celui-ci est tenu de soumettre un rapport de titres que nous jugeons satisfaisant, y compris les originaux, s'ils ont été demandés, les annexes applicables, la formule fournie par le fournisseur d'assurance titre, s'il y a lieu, et une preuve de l'Hypothèque publiée, et que le notaire ne s'exécute pas dans les trente (30) jours suivant l'avance finale, il nous est loisible d'engager à vos frais un autre notaire, ou un assureur de titre s'il y a lieu, pour satisfaire à nos exigences. Le cas échéant, vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ.

## ARTICLE 30 DIVERGENCE

30.01 En cas de divergence entre les conditions de l'Hypothèque et celles de l'Entente, les conditions de l'Entente prévalent.

## ARTICLE 31 CHANGEMENT DE CONTRÔLE ET DE PERSONNALITÉ JURIDIQUE

31.01 Si vous êtes une personne morale, vous convenez que :

- (a) vous devez nous fournir les renseignements relatifs à la propriété de vos actions que nous pouvons vous demander à l'occasion, sous une forme que nous jugeons satisfaisante; et
- (b) vous ne devez pas transférer, émettre ou racheter une quelconque de vos actions ni procéder à un regroupement ou à une fusion avec une autre personne morale sans avoir préalablement obtenu notre consentement écrit.



## ARTICLE 32 DÉCLARATIONS ET GARANTIES

- 32.01 Si vous êtes une personne morale, vous déclarez et convenez de manière continue que tant que les Obligations garanties n'auront pas été acquittées :
- (a) vous êtes dûment constitué, existez de façon légitime et êtes en règle en vertu des lois de votre territoire de constitution;
  - (b) vous détenez tous les droits et pouvoirs nécessaires pour être propriétaire des droits à l'égard du Bien-fonds, vous êtes dûment qualifié pour exercer vos activités et êtes en règle dans chaque territoire où des compétences données sont requises pour exercer ces activités, et vous n'avez entamé aucune procédure de dissolution ou de restructuration;
  - (c) vous détenez tous les droits et pouvoirs nécessaires pour conclure l'Hypothèque et l'Entente ainsi que pour prendre toutes les mesures et signer et remettre tous les autres documents comme vous y êtes tenu aux termes de la présente Hypothèque et/ou de l'Entente;
  - (d) vous avez pris toutes les mesures et respecté toutes les procédures nécessaires pour autoriser la signature, la remise et l'exécution de l'Hypothèque et de l'Entente et pour respecter et exécuter les dispositions de chacune d'elles;
  - (e) ni la signature ni la remise de l'Hypothèque et de l'Entente, ni le respect des conditions de l'une d'elles,
    - (i) n'ont entraîné ni n'entraîneront la violation des documents constitutifs qui vous régissent, notamment une convention unanime d'actionnaires ou une résolution adoptée par votre conseil d'administration ou par les actionnaires;
    - (ii) n'ont entraîné ni n'entraîneront une violation ni ne constitueront un défaut aux termes des lois applicables ou aux termes de toute convention ou tout acte auquel vous êtes partie ou par lequel vous, le Bien-fonds ou toute partie du Bien-fonds êtes lié; ou
    - (iii) ne requièrent l'approbation ou le consentement d'une Personne sauf dans la mesure où une telle approbation ou un tel consentement a déjà été obtenu.
- 32.02 Vous convenez que tous les relevés, toutes les déclarations, tous les renseignements et tous les documents que vous nous avez remis ou que vous avez signés ou faits, ou que vous nous remettrez ou que vous signerez ou ferez, relativement aux Obligations garanties ou à l'Entente, notamment l'Hypothèque, sont exacts. Si nous découvrons qu'un tel relevé, une telle déclaration, un tel renseignement ou un tel document est inexact, vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque, de l'Entente et des Obligations garanties et le solde intégral des Obligations garanties peut, à notre seule appréciation, être exigé sur-le-champ sans égard au fait que vous saviez ou non que le relevé, la déclaration, le renseignement ou le document était inexact au moment où il nous a été fourni, et ce, même si nous ne nous sommes pas fiés au relevé, à la déclaration, au renseignement ou au document.
- 32.03 Si vous êtes plusieurs et qu'un seul d'entre nous fournit ou signe un relevé, une déclaration, un renseignement ou un document inexact, vous tous êtes néanmoins réputés avoir manqué aux obligations aux termes de l'Hypothèque, de l'Entente et des Obligations garanties, et nous avons le droit de demander le remboursement immédiat du solde intégral des Obligations garanties de l'un ou chacun d'entre vous, à notre seule appréciation.

## ARTICLE 33 COÛTS ET FRAIS DE SERVICE

- 33.01 Les Coûts et frais de service incluent les coûts, les frais de service pour notre temps, et les dépenses pour tous les aspects de l'administration de l'Hypothèque et de l'Entente, notamment des frais et des commissions pour :
- (a) administrer le compte pour des questions d'ordre fiscal, notamment pour la perception et le paiement de l'impôt foncier;
  - (b) enquêter sur les questions d'assurance, administrer les résiliations d'assurance, payer les primes, traiter les réclamations d'assurance ou souscrire une assurance individuelle ou une assurance globale à notre nom;
  - (c) enquêter sur les questions d'impôt foncier et administrer le paiement de l'impôt et des taxes;
  - (d) traiter globalement toute question liée à l'administration de l'Hypothèque, de l'Entente et du Bien-fonds, notamment les vérifications en matière de conformité, le traitement ou la mise à exécution d'une obligation aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, notamment la préparation, le traitement et l'administration des mesures juridiques et des mises à exécution, vos demandes et celles de tiers, l'impôt et les taxes, les frais de copropriété et les questions liées au condominium, l'assurance, les réparations et la construction, les questions environnementales, les baux, les autres grèvements et la gestion ou la vente du Bien-fonds;
  - (e) enquêter sur l'état des frais de copropriété, des dépenses communes et d'autres questions liées au condominium;
  - (f) administrer les frais de copropriété, les dépenses communes et les autres questions liées au condominium;
  - (g) percevoir des fonds et payer les montants liés aux frais de copropriété, aux dépenses communes et aux autres questions liées au condominium;
  - (h) enquêter sur le titre de propriété du Bien-fonds;
  - (i) percevoir vos paiements en souffrance;
  - (j) payer, en votre nom, toute hypothèque, toute sûreté, toute réclamation, tout grèvement ou toute dépense commune, contribution ou cotisation ou tout prélèvement;
  - (k) effectuer toute réparation que nous estimons nécessaire ou achever toute construction;
  - (l) corriger tout manquement à un bail mentionné dans l'Hypothèque ou l'Entente;

- (m) procéder à une inspection ou à une évaluation et engager des évaluateurs, consultants, fournisseurs de service, représentants ou autres experts externes, notamment des représentants légaux;
- (n) procéder à des tests environnementaux, des évaluations de site, des expertises, des vérifications d'occupation, des enquêtes ou des études;
- (o) mener des consultations concernant tous plans et propositions relatifs au Bien-fonds et les approuver;
- (p) retirer, déplacer, aliéner ou conserver les biens meubles, les accessoires fixes ou les biens personnels sur le Bien-fonds ou prendre les mesures nécessaires relatives à ces biens et accessoires;
- (q) faire valoir ou protéger notre sûreté ou n'importe lequel de nos droits aux termes des Obligations garanties;
- (r) prendre ou garder possession du Bien-fonds;
- (s) préparer, passer en revue, signer ou publier l'Hypothèque, une mainlevée de l'Hypothèque, une mainlevée partielle de l'Hypothèque, ou toute autre quittance, libération, renonciation ou subordination;
- (t) préparer, passer en revue et signer la cession de l'Hypothèque publiée et traiter toute question relative à une telle cession;
- (u) remplir vos obligations ou faire respecter vos droits en votre nom dans le cadre d'un programme de garantie de maisons neuves ou un autre programme réglementaire visant les maisons neuves; et
- (v) retenir les services d'un notaire, d'un conseiller juridique ou d'un assureur de titre s'il y a lieu, pour toute question relative au titre de propriété du Bien-fonds.

33.02 Nos frais de service sont les montants établis, communiqués et globalement imputés par nous périodiquement, et pouvant être confirmés auprès de nous sur demande. Nous avons le droit de modifier les frais que nous vous imposons sans vous en aviser.

33.03 En outre, les coûts comprennent notamment le montant intégral de nos frais juridiques et tout autre coût lié à la revendication ou à la protection de notre sûreté et de n'importe lequel de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.

33.04 Vous devez payer les Coûts et frais de service aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente sur-le-champ, faute de quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque, ou ajouter ces montants aux Obligations garanties, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants aux Obligations garanties, le taux d'intérêt de l'Entente concernée s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

#### **ARTICLE 34 COÛTS ET FRAIS DE SERVICE ADDITIONNELS**

34.01 En plus des Coûts et frais de service décrits dans l'Hypothèque et l'Entente, vous convenez de nous payer sur-le-champ tous les Coûts et frais de service que nous engageons et qui sont liés à l'administration et au traitement de toute demande faite par vous ou un tiers en lien avec l'Hypothèque ou le Bien-fonds.

34.02 Le fait de facturer des frais d'administration et de traitement ne nous empêche pas d'engager des évaluateurs, des consultants, des fournisseurs de service, des représentants, notamment des conseillers juridiques, ou d'autres experts externes pour nous aider à traiter des questions liées au Bien-fonds et/ou à l'Hypothèque. Le cas échéant, vous devez nous rembourser l'intégralité des dépenses et des Coûts et frais de service y afférents, notamment l'intégralité de nos frais juridiques.

#### **ARTICLE 35 CESSIBILITÉ**

35.01 Nous pouvons, à notre seule appréciation, vendre, céder ou déposer une partie ou la totalité des Obligations garanties, de l'Entente et/ou de la présente Hypothèque à un ou plusieurs tiers (notamment à un assureur hypothécaire, si un prêt hypothécaire garanti par la présente Hypothèque est assuré, ou à un assureur de titre, si une assurance titre a été obtenue dans le cadre de la présente Hypothèque) sans vous en aviser et sans votre consentement. La présente Hypothèque, l'Entente et/ou les Obligations garanties ainsi vendues, cédées ou déposées peuvent être rachetées ou acquises à nouveau par nous, que vous soyez ou non en défaut, sans vous en aviser et sans votre consentement. Si une partie des Obligations garanties est ainsi vendue, cédée ou déposée et que nous en conservons une partie, nous avons le droit de vous demander de constituer une autre hypothèque en notre faveur devant être publiée à l'égard du Bien-fonds relativement aux Obligations garanties que nous avons conservées.

35.02 De plus, nous pouvons divulguer des renseignements sur vous, sur l'Hypothèque, sur l'Entente et sur les Obligations garanties à un assureur hypothécaire ou autre, ou à un tiers duquel nous obtenons des produits et des services protégeant notre sûreté. Vous consentez à ce que les assureurs et autres parties nous offrant des produits ou des services pour l'Hypothèque puissent obtenir de l'information sur vous auprès d'agences d'évaluation du crédit et d'autres prêteurs afin d'évaluer votre dossier de crédit et l'Hypothèque.

#### **ARTICLE 36 AUTONOMIE DES DISPOSITIONS**

36.01 Si l'une ou l'autre des dispositions de la présente Hypothèque est déclarée illégale, nulle ou inexécutoire, la disposition en cause sera entièrement retranchée de l'Hypothèque et cette dernière sera interprétée et appliquée comme si la disposition en cause n'avait jamais fait partie de l'Hypothèque, et les autres dispositions de l'Hypothèque resteront en vigueur et ne seront pas affectées par la disposition en cause ou par son retranchement de l'Hypothèque. En remplacement de la disposition en cause, une autre disposition légale, valide et exécutoire dont les conditions se rapprochent le plus possible de celles de la disposition en cause sera automatiquement intégrée à l'Hypothèque.

DONT ACTE :

Fait et passé à \_\_\_\_\_, au Québec,  
sous le numéro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

des minutes du notaire soussigné à la date indiquée ci-dessus.

ET LECTURE FAITE, les parties signent avec ledit notaire et en sa présence.

La Banque de Nouvelle-Écosse

par :

\_\_\_\_\_  
Emprunteur

\_\_\_\_\_  
Emprunteur

\_\_\_\_\_  
Conjoint(e)

\_\_\_\_\_  
Notaire

\_\_\_\_\_

No :

Date :

---

PRÊT ACCORDÉ

par

**LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE**

à

---

---

---

---

---