



REF: _____

**DEED OF HYPOTHEC ON IMMOVABLE PROPERTY
(All Indebtedness - Personal)**

ON this _____ day of _____

BEFORE Mtre _____, the undersigned notary practising in the Province of Quebec at _____

THERE APPEARED:

ROYAL BANK OF CANADA, a bank governed by the *Bank Act* (Canada), having its head office at 1 Place Ville-Marie, Montréal, Quebec H3C 3A9 and having a branch at _____

represented by _____

duly authorized for the purposes hereof pursuant to _____

(the "Bank")

notice of whose address has been published under the number 6000850 in the registry office in the registration division of _____; the number of this notice of address must be indicated opposite all the hypothecs that are subject to this Deed of Hypothec.

AND:

(the "Grantor")

WHO HAVE AGREED AS FOLLOWS:

1. DEFINITIONS

In general, the defined terms that appear below are used throughout this **Deed of Hypothec** in **boldface italic** characters. We recommend that you read these definitions. They should help you fully understand the conditions applicable to your hypothec.

"Buildings" means the buildings situated on **your Property** at the date of this **Deed of Hypothec** or to be erected on the **Property** subsequently and all improvements to such buildings.

"Debt" means all **your** obligations to **us**, present and future, direct or indirect, conditional or unconditional, due now or at some future date, whether **you** are one or more than one person and a principal debtor or a guarantor, and includes all amounts that **you** owe **us** now or will owe **us** in future. The word **"Debt"** includes any part or component of the **Debt** and may refer to one or more of such parts or components, as the case may be.

“**Deed of Hypothec**” means this deed and its schedules, if any, as well as any amendment, replacement or renewal of this deed.

“**Default**” means any of the events described in section 5.1 of this *Deed of Hypothec*.

“**Grantor**” means each person designated as a grantor at the beginning of the *Deed of Hypothec*.

“**Hypothec**” means the rights created by this *Deed of Hypothec* in *your Property*, in the *Rent* it produces, if any, and in the insurance associated with such *Property* and such *Rent* and the rights arising from any renewal, amendment or replacement of this *Deed of Hypothec*.

“**Mortgage Default Insurer**” means the Canada Mortgage and Housing Corporation (“CMHC”) or any other corporation offering mortgage default insurance to lenders.

“**Promises**” means everything that *you* agree to do or not do and everything that *you* confirm, declare and represent by signing this *Deed of Hypothec*.

“**Property**” means the immovable property described in section 3 of this *Deed of Hypothec*, including the land and all *Buildings* and improvements that are or will be erected on the land, and all movable property that is or will be permanently physically attached or joined to the immovable property.

“**Rent**” means all present and future rent payable under current and future leases on the *Property* (including sums payable for any right of use, emphyteusis or occupancy).

“**Secured Amounts**” means the total amounts that *you* owe *us* at any time in connection with the *Debt* or pursuant to the *Deed of Hypothec*, whether or not they are due and payable. That includes the *Debt*, interest, interest on interest, and any other sum that *you* agree to pay under the *Deed of Hypothec* including sums that *we* pay to conserve *our* rights or because *you* have failed to fulfill *your Promises*.

“**Taxes**” means all taxes and assessments on the *Property*, including municipal, general and special taxes, church, urban community or school board taxes, and local improvement, water and business taxes, as well as any interest and penalties relating to such taxes.

“**We**” or “**Us**” means the lender referred to at the beginning of the *Deed of Hypothec*. The word “**our**” also refers to *us*.

“**You**” means each person named as a *Grantor* at the beginning of this *Deed of Hypothec*. The word “**your**” also refers to *you*.

2. SECURED OBLIGATIONS

2.1 DESCRIPTION

This clause describes the debts secured by the *Hypothec* that *you* grant *us* by signing this *Deed of Hypothec*:

- ALL **your** obligations to **us**, present or future, direct or indirect, whether or not conditional and whether or not due, whether owed by you alone or with others, as principal debtor or as guarantor, including ALL amounts that **you** owe **us** now or in future. Such obligations and amounts are hereinafter referred to as the "**Debt**".

- **You** agree as at the date hereof to meet **your** liabilities relating to the **Debt** as they arise.

- The **Hypothec** will subsist to secure the initial obligations and any new obligations forming part of the **Debt**, even if such obligations have been paid, reduced or extinguished, until the **Hypothec** is cancelled in a writing duly signed by **us**.

2.2 CONDITIONS APPLICABLE TO THE DEBT

The conditions applicable to the **Debt**, such as interest payable, costs, instalments and due dates are contained in separate agreements between **you** and **us**.

If the **Hypothec** has not been registered with the anticipated rank or if **you** fail to perform one of your **Promises**, **we** may decide not to disburse or make available the amount of the **Debt** (or the amount guaranteed by the suretyship, if the **Debt** consists of a suretyship).

If one of the components of the **Debt** is for a specific term, the term is stipulated in **our** favour.

2.3 PROOF OF INDEBTEDNESS

The **Debt** is evidenced by bearer notes or other promises or documents, loan accounts, bank overdrafts or other evidences of indebtedness. Such evidences of indebtedness and the conditions applicable to the **Debt** may be amended, renewed or replaced without thereby effecting novation.

2.4 PAYMENT

All payments in respect of the **Debt** or the **Secured Amounts** must be made at our branch described at the beginning of the **Deed of Hypothec** or at any other location that **we** designate in writing, in legal tender of Canada at the time of payment.

We may use the sums that are paid to **us** with respect to the **Debt** or the **Deed of Hypothec** in the manner and in the order **we** choose, either as a payment of principal, interest or any other sum owing on any of the **Secured Amounts**.

2.5 CONSTRUCTION OR RENOVATION LOAN

If **you** are contracting the **Debt** for the purpose of building, renovating or making improvements to **your Property**, **we** may advance all or part of the amount according to the progress of construction. **We** can decide whether an amount should be advanced to **you**, the amount of the advance and the date at which the advance will be made, based on construction that has been completed and the amounts required to complete unfinished construction. The decision to advance such amounts will at all times be in our sole discretion.

We may withhold such portion of the amounts to be advanced as **we** see fit to ensure the payment of the persons who work on such construction, renovations or improvements and who could acquire rights in **your Property** if they are not paid.

We may also withhold from amounts to be advanced, accrued interest outstanding on amounts previously advanced.

3. HYPOTHECS

By this clause **you** grant **us** certain rights in **your Property**, in the **Rent** from **your Property** and in the insurance covering **your Property** and the **Rent**, in order to secure the repayment of the **Secured Amounts** and the fulfilment of **your Promises**. As long as the **Secured Amounts** are paid as they come due and as long as **you** fulfill all **your Promises**, **you** may remain in possession of **your Property**.

Our rights in the **Property** will end when a full acquittance or discharge is registered in respect of the **Property**. **You** may request an acquittance in accordance with the conditions explained in section 6.15.

3.1 PROPERTY

To secure the payment of the **Debt** and the interest on the **Debt**, **you** hypothecate to **us** the immovable property described below and all the **Buildings** and improvements that are located thereon, as well as all the movable property that is or will in future be permanently physically attached or joined to the immovable property (collectively referred to as the "**Property**") for an amount of _____ DOLLARS (\$ _____), plus interest, from the date hereof, on that amount, calculated monthly, not in advance, at:

- the rate of percent (%) per annum.

DESCRIPTION

3.2 NO OBLIGATION TO LEND

The fact that **you** grant **us** the **Hypothec** for the amount indicated in section 3.1 does not create any obligation for **us** to grant **you** loans or other types of credit facilities for that amount or any other lesser amount.

3.3 RENT

To secure the payment of the **Debt** and the interest on the **Debt**, **you** also hypothecate to **us** for an amount equal to the sum indicated in section 0 all current and future **Rent** payable pursuant to current and future leases affecting **your Property** (including sums payable for any right of use, emphyteusis or occupancy) (hereinafter collectively referred to as "**Rent**").

You agree to deliver a copy of all leases to **us** on request.

We authorize **you** to collect the **Rent** at its due date but not in advance until **we** withdraw such authorization.

If **we** collect the **Rent**, as **we** are allowed to pursuant to the hypothecs created by sections 3.3 and 3.5, such sums will be used to repay sums owing to **us** with respect to the **Secured Amounts**, as set out in section 2.4 of the **Deed of Hypothec**, even if the **Secured Amounts** are not due and payable. **We** will not be responsible for damage resulting from the failure to collect **Rent** and we will have no obligation to inform **you** of any irregularity in the payment of **Rent**.

3.4 INSURANCE

In order to further secure the payment of the **Debt** and of the interest on the **Debt**, **you** hypothecate to **us** for an amount equal to the sum indicated in section 0, all insurance proceeds relating to **your Property** or the **Rent**.

3.5 ADDITIONAL HYPOTHEC

To secure the payment of all the sums **you** must pay on the **Secured Amounts** under the **Deed of Hypothec** (other than the **Debt** and interest on the **Debt**), and to secure the performance of all **your Promises**, **you** hypothecate **your Property** and the **Rent** to **us** for an additional sum equal to fifteen percent (15%) of the principal amount indicated in section 0.

4. YOUR PROMISES

4.1 INSURANCE

You agree to keep **your Property** insured as long as the **Secured Amounts** under this **Deed of Hypothec** have not been repaid in full.

This insurance must cover the **Buildings**, during and after their construction, for their full (100%) replacement value, in Canadian dollars.

This insurance must cover at a minimum losses and damage caused by fire, lightning, hurricanes, explosions, collisions, vandalism, riots and civil commotion, smoke, falling objects and other customary risks and hazards. **We** may also require the insurance policy to cover other risks or hazards that **we** identify depending on the type or location of **your Property**.

Each insurance policy must be issued by a licensed insurance company and contain the standard hypothecary clause approved by the Insurance Bureau of Canada, stating that, in case of loss, **we** will be paid first. If **we** so request, **you** must also assign your insurance policy(ies) to **us** and **you** agree to do everything necessary to give effect to such assignment.

You agree to deliver to **us**, if **we** so request, the insurance certificates or certified copies of each insurance policy.

You also agree to provide **us**, if **we** so request, with proof of renewal of insurance at least 15 days before the expiry of any insurance policy.

We will have the right, but not the obligation, to insure the buildings at your sole expense and to incur the necessary expenses for that purpose if **you** fail to do so. **You** agree to immediately repay **us** the sums, including the premiums, **we** have paid to insure the premises. If **you** do not repay **us** immediately, these sums will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the rate of fifteen percent (15%) per annum commencing on the date **we** paid such sums.

If a loss or damage occurs, **you** agree to provide all proofs and take all necessary steps at your own expense to allow **us** to collect the insurance proceeds.

The presentation of the **Deed of Hypothec** will suffice for the insurance company to pay **us** the amount of the insurance proceeds.

The insurance proceeds received may, at **our** option, be used in whole or in part for:

- (a) the construction, restoration or repair of the **Buildings**;
- (b) the payment in full or in part of the **Secured Amounts**, whether or not they are then due and payable; or
- (c) payment to **you**.

If **your Property** forms part of an immovable owned in divided co-ownership, **you** also agree to comply with the provisions concerning insurance contained in the section of this **Deed of Hypothec** entitled "Co-ownership Clause".

4.2 TAXES

You agree to pay the **Taxes** without subrogation as soon as they are due and to give us proof of payment of such **Taxes**, on request.

4.3 COSTS

You agree to pay all fees, legal disbursements and costs incurred by **us** in connection with:

- (a) the **Deed of Hypothec** and any amendment, renewal or other agreement relating to the **Deed of Hypothec** or the **Secured Amounts**;
- (b) the preparation of a statement of account or a statement of information;
- (c) any request to transfer the **Hypothec**, or the preparation of a statement for purposes of an assumption of loan;
- (d) any document, notice or entry required to give effect to the **Deed of Hypothec**, make enforceable, renew, conserve or enforce the rights conferred by the **Deed of Hypothec**;
- (e) any registration of address, acquittance, discharge or cancellation;
- (f) any appraisal and survey costs, costs of production of a location certificate or certification of the publication of rights; and
- (g) costs legitimately incurred by **us** to conserve **your Property** or the **Rent** or to recover the **Secured Amounts**.

If **you** do not pay such amounts, they will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the rate of fifteen percent (15%) per annum from the date **we** pay them.

4.4 PRIOR CLAIMS

You agree to pay, as soon as they are due and payable, all amounts, the non-payment of which could confer on the creditor a prior claim or superior rank over the **Hypothecs** recorded in this **Deed of Hypothec**, except for:

- (a) the hypothecs already published at the time this **Deed of Hypothec** is published and that are known to and accepted by **us**;
- (b) such claims which **you** contest in good faith by appropriate means, provided **you** give **us** sufficient security to cover any loss or damage that may result from **your** contestation.

You also agree to pay any amount and perform any obligation whose non-payment or non-performance could lead to the sale of **your Property** or permit a creditor to exercise rights arising from a hypothec or a claim that has priority or superior rank over **our Hypothec**. If **you** do not pay such amounts or if **you** do not perform such obligations as required, **we** may, at **our** option, pay them or cause them to be performed and **you** agree to repay **us** any amounts that we pay in this manner, on demand.

In such a case, **we** will be subrogated in the rights of such creditors, which means that **we** may exercise their rights and guarantees in their stead up to the amount **we** have paid them.

We may decide however, if **we** wish, to add the amounts **we** have paid to the **Secured Amounts**, in which case, they will bear interest at the rate of fifteen percent (15%) per annum from the date when **we** paid them.

4.5 OCCUPANCY AND RENT

You agree to occupy and use **your Property** primarily for residential purposes and **you** agree to obtain **our** consent if you wish to rent it out in whole or in part. **We** may withhold **our** consent if **we** see fit.

If **we** consent to **you** renting out all or part of **your Property**, **you** agree not to rent it on terms less advantageous than the market and to assign to us on request **your** rights arising from any, present and future, lease or other rental agreement.

If **you** rent out all or part of **your Property** without **our** consent, that will constitute an event of default and **we** may, if **we** choose, exercise **our** rights and remedies as described in section 5.1 of the **Deed of Hypothec**.

4.6 REAL RIGHTS

You agree not to create any real right in **your Property** without obtaining **our** prior consent in writing. This means that **you** may not, for example, grant another hypothec on **your Property** or grant a right of use or a servitude on **your Property** without **our** consent.

You agree to do everything necessary so that the registration against **your Property** of any hypothec or other real right to which **we** have not consented is cancelled.

4.7 MAINTENANCE OF THE PROPERTY

You agree to:

(a) not destroy, damage, remove or sell the **Buildings** in whole or in part without **our** consent;

(b) prevent any use of the **Property** or the **Buildings** that could impair their value;

(c) maintain the **Buildings** and the **Property** adequately and make any repairs that **we** may request **you** to make. If **you** do not make such repairs when **we** request them, **we** can make such repairs as **we** see fit, in which case **you** agree to repay us, on demand, any amount that **we** pay for that purpose. If such amounts are not paid to **us**, they will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the rate of fifteen percent (15%) per annum; and

(d) not to remove the air conditioning, heating, plumbing, cooling or lighting appliances, or accessories and equipment placed in the **Buildings** now or in future without **our** prior written consent.

4.8 CONSTRUCTION

If **you** wish to build, renovate or make improvements to the **Buildings** or **your Property**, **you** agree to:

(a) obtain **our** prior approval or that of the **Mortgage Default Insurer** (if the **Debt** has been insured by a **Mortgage Default Insurer**) which means that **you** cannot demolish or commence renovations or construction until **we** or the **Mortgage Default Insurer** have given **our** approval;

(b) provide any information or document that **we** or the **Mortgage Default Insurer** may request with a view to such approval, such as plans, specifications, construction permits, insurance or other;

(c) comply with any conditions that **we** or the **Mortgage Default Insurer** may have placed on our approval;

(d) comply with construction standards, building codes and applicable municipal or other government by-laws and regulations;

(e) use only new materials;

(f) respect the plans and specifications that **we** or the **Mortgage Default Insurer** have approved; and

(g) complete the work as quickly as possible. **You** agree to ensure that the work is not interrupted, or does not remain incomplete, for a continuous period of over 20 days.

4.9 INSPECTION

We, the **Mortgage Default Insurer** and **our** respective agents may, at any time, if **we** or the **Mortgage Default Insurer** see fit, enter **your Property** to inspect the land and the **Buildings**. The exercise of this right of entry and inspection does not mean that **we**, the **Mortgage Default Insurer** or our respective agents are in possession of or have management of or responsibility for the **Property** and the **Buildings**.

Such inspection may include environmental tests, a site appraisal or any other study or inspection that **we** or the **Mortgage Default Insurer** deem necessary.

You agree to pay when due the reasonable costs of such tests, appraisals, studies and inspections, if any. Amounts not paid by **you** in this connection will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the rate of fifteen percent (15%) per annum.

4.10 COMPLIANCE WITH THE LAW

You agree to:

(a) comply promptly with all legislative, regulatory, administrative and other provisions of federal, provincial and municipal or other authorities regarding zoning, use, occupancy, subdivision, parking, historical or cultural designations, fire, access, loading facilities, landscaping, environmental pollution, toxic substances or other environmental hazards, building construction, public health and safety and all private restrictions and covenants affecting all or part of your **Property**;

(b) make at **your** own expense structural or other improvements or modifications required to comply with such provisions; and

(c) provide **us** on request with proof that **you** are in compliance with such provisions.

4.11 CHANGE OF RESIDENCE

You agree to notify **us** in writing of any change in **your** usual residence or **your** principal place of business within thirty (30) days of such change.

4.12 EXPENSES INCURRED BY THE LENDER

We can pay any sum that **you** have an obligation to pay under the **Deed of Hypothec** or that **we** consider it necessary or desirable to pay because **you** have not fulfilled **your Promises**, at any time and without giving **you** prior notice. Similarly, if for any reason **our** security or **our** rights under the **Deed of Hypothec** are impaired, **we** may take the steps and incur the expenses that **we** consider necessary or desirable to protect **our** security and **our** rights without giving **you** prior notice.

You agree to repay **us** the sums **we** legitimately pay in this manner, on demand. If **you** do not repay **us**, such amounts will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the rate of fifteen percent (15)% per annum.

5. DEFAULTS

5.1 EVENTS

You will be considered to be in default under the **Deed of Hypothec** if any of the following events occurs:

(a) **you** do not make a payment when **you** should of any sum that is due in connection with the **Secured Amounts**;

(b) **you** do not fulfill one of **your Promises**;

(c) **you** do not pay a sum or perform an obligation and such failure to pay or failure to perform an obligation could confer rights in **your Property** or the **Rent** on a third party;

(d) **you** become insolvent, declare bankruptcy or initiate proceedings to reach an arrangement with **your** creditors or with a view to **your** winding-up or bankruptcy;

(e) proceedings are initiated against **you** to have **you** declared bankrupt and **you** do not contest them diligently and they are not dismissed or cancelled within twenty-one (21) days from the date they are initiated;

(f) a right that ranks prior to or preferentially over the **Hypothecs** recorded in the **Deed of Hypothec** is registered against **your Property** or the **Rent**, unless you contest it in good faith immediately by appropriate means and give **us** security that **we** consider sufficient to cover any loss or damage that may result;

(g) prior notice is given by a preferential or hypothecary creditor of his intention to exercise a preferential or hypothecary right or any other security, such right or security is enforced, a secured creditor takes possession of **your Property** or the **Rent**, or a receiver is appointed for all or part of **your Property** or the **Rent**;

(h) **your Property** or the **Rent** is seized and the release from seizure is not obtained within the following ten (10) days;

(i) the construction of any **Building** on **your Property** is interrupted before its completion for a continuous period of over twenty (20) days;

(j) **your Property** is abandoned or unoccupied with the result that **your** insurance policy on **your Property** could be cancelled;

(k) any representation or statement **you**, or the borrower, make in the **Deed of Hypothec** or in any other document relating to the **Debt** is incorrect;

(l) any third party (including the government) demands, or claims the right to demand, that **we** pay to it all or part of the amounts that **we** may be obliged to disburse to **you**, or the borrower, in connection with the **Debt**.

5.2 EFFECTS

Without limiting **our** right to demand, at **our** option and at any time, the payment of the amounts payable on demand, **we** may, upon the occurrence of any of the events listed in clauses (a) to (k) of section 5.1 above:

(i) refuse or cease to advance to **you**, or the borrower, any sum that has not yet been disbursed or that may otherwise be available on the **Debt**;

(ii) demand full and immediate payment of the **Secured Amounts**, which will then be immediately due and payable; and

(iii) exercise at **our** option, without restriction and without prior notice other than that provided by law, all the rights and remedies that are conferred on **us** by law, including the following hypothecary rights that are then available:

- taking in payment;
- sale by judicial authority;
- taking possession for purposes of administration; or
- sale by the creditor.

The occurrence of the event referred to in clause (l) of section 5.1 automatically terminates any obligation on **our** part to advance **you**, or to the borrower, funds on the **Debt** without the need for any notice or demand (which **you** expressly waive). **You** authorize **us** as of now to exercise any of the rights referred to in this section 0 in such a case.

6. MISCELLANEOUS PROVISIONS

6.1 NATURE OF THE PROMISES

Each of **your Promises** is indivisible and **we** may require full compliance by each of **you** and **your** heirs, legatees, legal representatives, successors or assigns.

If any of the provisions of the **Deed of Hypothec** or any agreement relating to the **Debt** is null or void or deemed not to have been written, all the other provisions of the **Deed of Hypothec** or agreements relating to the **Debt** will be severable from the provisions that are null and void or deemed not to have been written and will remain valid and enforceable.

6.2 COMMUNICATIONS

If **we** send **you** documents relating to the **Debt** or the **Deed of Hypothec**, such documents will be deemed to have been received by **you** on the fifth day following their mailing.

If **you** are a group of signatories of the **Deed of Hypothec**, we may rely on communications received from any of **you**, whether such communications are received in electronic form, in writing, verbally or otherwise and any such communication will be considered to be a communication from all of **you**.

Likewise, any communication that **we** send to any one of **you**, electronically, in writing, verbally or otherwise, will be considered to be a communication to all of **you**.

6.3 ELECTION OF DOMICILE

Any service, notice or demand must be made or given to or served on **you** at **your** residence or domicile. However, if **we** cannot find **you** at your residence or domicile, **you** elect domicile for the purposes of the **Deed of Hypothec** at the office of the clerk of the Superior Court in the district where **your Property** is located, and such service, notice or demand may be made, given to or served on **you** there.

6.4 DEFAULT BY LAPSE OF TIME

Subject to the provisions of section 0, **you** will be put in default by the mere lapse of the time to pay the **Secured Amounts** and to fulfill **your Promises**. This means that **we** do not have to send **you** a notice or demand asking that **you** comply.

6.5 PRIOR NOTICE

If:

- the repayment of the **Debt** is secured by a hypothec other than a first-ranking hypothec; and
- at the expiry of the **Term you** are not in **Default**; and
- the outstanding balance of the **Debt** exceeds the amount of one regular payment,

we will give **you** prior written notice of at least thirty (30) days before requiring the repayment of the **Debt** in full.

Section 0 applies only if the borrower is a consumer within the meaning of consumer protection legislation

6.6 NO WAIVER

We may if **we** wish, take any of the following measures, without affecting **our** rights under the **Deed of Hypothec**:

- (a) give **you** more time to pay the **Secured Amounts** or fulfill **your Promises**;
 - (b) agree not to exercise some or all of **our** rights pursuant to the **Deed of Hypothec** or the law;
 - (c) release **you** from some or all of **your Promises**;
 - (d) take or not take other security or guarantees with respect to all or part of the **Secured Amounts**;
 - (e) accept any arrangement for the repayment of the **Secured Amounts**; or
 - (f) negotiate with **you**, any other person or any guarantor, at **our** option.
-

6.7 DOCUMENTS

You agree to remit to **us** at **our** request, the title deeds, title search certificates, location certificates, insurance contracts and other documents relating to **your Property** and the **Rent**. These documents will remain in **our** possession until the **Secured Amounts** are repaid in full.

You agree to sign any document and do any thing that we consider necessary to ensure that the **Hypothec** remains valid, that **we** can conserve or renew the publication of **our** rights in **your Property** or otherwise protect **our** rights arising from this **Deed of Hypothec**, until such time as the **Secured Amounts** have been repaid to **us** in full, **your Promises** have been fulfilled in full and no further sums remain to be advanced to **you** on the **Debt**.

6.8 REPRESENTATIONS

You represent to **us** that:

(a) **you** are the absolute and uncontested owner of **your Property**;

(b) **you** are the absolute owner of the air conditioning, heating, plumbing, cooling and lighting appliances, the accessories and equipment placed in the **Buildings** and the elevators and machinery, and they are permanently physically attached or joined to the **Building** to permit its use and they form part of the **Building**;

(c) the **Property** and the **Rent** are free of any prior claim and are charged only with the hypothecs declared in the **Deed of Hypothec**; furthermore, the **Rent** has not been assigned to any third party;

(d) all the **Taxes** payable to date have been paid without subrogation;

(e) **your** marital status, if applicable, is as indicated in section 0 of the **Deed of Hypothec**;

(f) if **you** are married, no change has occurred in **your** marital status since **your** marriage and no agreement exists between **you** and **your** spouse to change **your** matrimonial regime or **your** marriage contract and no petition seeking the approval of such an agreement and no petition for separation as to property, separation as to bed and board, for annulment of marriage or for divorce is pending.

6.9 PROMISES SOLIDARY

If there is more than one of **you**, each of **you** is solidarily liable to pay the **Secured Amounts** and fulfill the **Promises**. This means that each of **you** is responsible individually and collectively with the others for the **Secured Amounts** and the **Promises**. This means that **we** may require any one of **you** to pay the **Secured Amounts** in full or to perform all **your Promises**, which will have the effect of releasing the others.

However, each of **you** waives the right to be subrogated in **our** rights against the others. This means that **you** will not obtain **our** rights against the others by paying the **Secured Amounts** or performing the **Promises**.

Each of **you** also authorizes **us** to grant releases and waivers to the others with respect to their liability or the **Hypothec**, and acknowledges that this will not have the effect of releasing **you** from **your** liability in respect of the **Secured Amounts** or the **Promises**.

6.10 EXONERATION

If **we** are in possession of **your Property**, **we** will not be obliged to maintain the use for which it is normally intended, to have it generate revenues or to continue operating or using it.

6.11 CONSENT – CADASTRAL AMENDMENTS

We authorize **you** by this **Deed of Hypothec** to make any cadastral amendments for the sole purpose of renumbering the lot(s) corresponding to **your Property**, provided that, following such amendment, our rights arising from the **Deed of Hypothec** are carried over to one or more full lots, excluding parts of lots. **We** expressly reserve all **our** rights in the renumbered lot(s). **You** must notify **us** in writing of the cadastral amendment within ten days of such amendment.

If, following the proposed cadastral amendment, **our** rights under the **Deed of Hypothec** are transferred not only to one or more full lots, but also to one or more parts of lots, or only to one or more parts of lots, **you** must obtain **our** express prior consent to the contemplated transaction and **we** may then require that **you** grant **us** a hypothec on one or more parts of lots so that **our** rights apply to one or more full lots.

6.12 CHANGE OF OWNERSHIP

You agree not to sell or transfer all or part of the **Property** to a person who has not previously been approved in writing by **us**.

If **you** sell or transfer the **Property**, directly or indirectly, without **our** consent, **we** may demand the full and immediate repayment of the **Secured Amounts**.

If **we** do not ask **you** to pay the **Secured Amounts** or if **we** approve the sale or transfer, that does not mean that **we** are waiving **our** right to claim payment from **you** of the **Secured Amounts**.

6.13 CO-OWNERSHIP CLAUSE

The following conditions apply if **your Property** forms part of an immovable owned in divided co-ownership:

(a) YOUR PROMISES

In addition to the **Promises** which **you** agree to fulfill by signing the **Deed of Hypothec you** agree to:

- (i) comply with all the legislative provisions applicable to co-ownership, the declaration of co-ownership (including any amendments thereto) (the "*Declaration of Co-ownership*") and all regulations, by-laws, orders and resolutions adopted at co-owners' meetings;
- (ii) pay **you** proportionate share of all taxes, contributions to common expenses and administrative charges imposed by the syndicate of co-owners in accordance with the *Declaration of Co-ownership*. **We** may require **you** to provide proof of payment;
- (iii) pay **us**, if **we** so request, **your** contribution to the common expenses and the administrative charges imposed by the syndicate of co-owners. **We** may accept a declaration of the syndicate of co-owners as conclusive proof of the amounts due and their due dates;
- (iv) provide **us** with any notice, including notices of assessment which **you** receive from the syndicate of co-owners;
- (v) ensure that the syndicate of co-owners fulfills all its obligations under the law or the *Declaration of Co-ownership* and its by-laws;
- (vi) the **Secured Amounts** are payable on demand if:
 - (1) the divided co-ownership comes to an end;
 - (2) sale of all or a substantial part of the property of the syndicate of co-owners is authorized;
 - (3) the syndicate of co-owners does not comply with the applicable legislation, the *Declaration of Co-ownership* or the co-ownership by-laws;
 - (4) the syndicate of co-owners fails to insure the private portions and the common portions against destruction or damage by fire and other perils usually insured against, for full replacement cost;
 - (5) the syndicate of co-owners fails, in **our** opinion, to manage the co-owned property and assets in a careful way or to maintain them in good repair; or
 - (6) the syndicate of co-owners fails to insure all the private portions and common portions according to law and any additional requirements we may have, or fails to do all that is necessary to collect insurance proceeds.

(b) **ASSIGNMENT OF YOUR VOTING RIGHTS AND CLAIMS:**

You assign and convey to **us**:

- (i) all **your** voting rights under the *Declaration of Co-ownership* but **we** will not enforce such assignment unless **you** are in **Default**; and
- (ii) all **your** rights to the amounts in the funds for common expenses set up under the *Declaration of Co-ownership*, if any, but such assignment will only take effect if **we** become the owners of **your Property**. **You** agree to sign any document **we** may require to confirm such assignment.

(c) **INSURANCE:**

You and the syndicate of co-owners must comply fully with the terms of the insurance policy(ies) on **your Property**, the syndicate of co-owners and with the insurance clauses contained in the *Declaration of Co-ownership*.

In addition to fulfilling **your Promises** relating to insurance described in section 4.1, **you** also agree to:

- (i) insure the common portions of the buildings that form or will form part of the co-owned property if the syndicate of co-owners does not do so;
- (ii) provide **us** with proof that **your** insurance coverage and that of the syndicate of co-owners is in force with respect to **your Property**;
- (iii) notify **us** at least 30 days before the expiry of any insurance policy that is to be renewed or replaced;
- (iv) if it is legal to do so, assign **us your** interest in any insurance policy purchased by the syndicate of co-owners for **your Property**; and
- (v) make every effort to have the syndicate of co-owners comply fully with all of the above-mentioned **Promises**.

If there are discrepancies between the insurance section contained in the *Deed of Hypothec* and the insurance provisions contained in the *Declaration of Co-ownership* as regards **our** use of the insurance proceeds in the event of a loss, the provisions in the *Declaration of Co-ownership* will apply.

6.14 EXPROPRIATION

(1) If your entire **Property** is expropriated, the **Secured Amounts** will immediately become due and payable.

(2) If only a part of **your Property** is expropriated, **you** agree to pay to us the amount **you** are awarded for the partial expropriation and **we** will credit it to the **Secured Amounts**.

(3) If we consider that the remainder of **your Property** is not adequate security for the **Secured Amounts**, then the **Secured Amounts**, or the part of the **Secured Amounts** as **we** decide, will immediately become due and payable.

6.15 ACQUITTANCE

We will provide **you** with an acquittance of the **Debt**, if **you** ask **us**, when:

- (a) the **Secured Amounts** have been paid to **us** in full;
- (b) **you** have fulfilled all **your Promises**;
- (c) **we** are no longer obliged to advance any amounts in respect of the **Debt**; and
- (d) **you** have paid a sufficient amount to pay the registration fee and the costs of sending the acquittance to the registry office.

If **we** give **you** a full acquittance, **we** will no longer be entitled to enforce **our** rights under the **Deed of Hypothec** and **we** will no longer be obliged to advance any sums whatsoever in respect of the **Debt**.

6.16 INTERPRETATION

Wherever the context so requires, the gender and number of words are interchangeable.

Paragraph and section headings in the **Deed of Hypothec** are used only for easy and convenient reference. They do not affect the construction or interpretation of the **Deed of Hypothec**.

7. INTERVENTIONS if applicable

7.1 NON-OWNER SPOUSE – CONSENT

The **Grantor's** spouse, _____, intervenes in this **Deed of Hypothec** and:

- (a) joins with the **Grantor** for the purposes hereof and confirms that the **Grantor's** declarations regarding his(her) marital status are correct;
- (b) consents to the **Hypothecs** recorded in the **Deed of Hypothec**;

(c) acknowledges that if a judgment granting him(her) a right of use, habitation or occupancy is registered against the **Property**, he (she) will be solidarily bound with the **Grantor** by all the provisions of this **Deed of Hypothec** insofar as they affect him(her) or are applicable to him(her) as occupant or owner, but he(she) will not be personally liable for the **Debt**, unless he(she) has expressly guaranteed the **Debt**.

7.2 CO-OWNER – CONSENT

intervenes in this **Deed of Hypothec** and: ’

(a) declares that he(she) is co-owner of the Property with the **Grantor** in undivided co-ownership;

(b) grants to the Bank the same hypothecs as those granted by the **Grantor**, for the same amounts and for the same purposes as set forth in this **Deed of Hypothec** on his(her) undivided portion of the **Property** and on his(her) undivided portion of the **Rent**;

(c) declares that he(she) will be solidarily bound with the **Grantor** by all the provisions of this **Deed of Hypothec** insofar as they affect him(her) or are applicable to him(her) as co-owner;

(d) unless he(she) has personally guaranteed the **Debt**, shall only be liable pursuant to the **Hypothec** to the extent of his(her) undivided portion of the **Property** and shall not be personally liable.

7.3 CO-OWNER – GUARANTOR

intervenes in this **Deed of Hypothec** and: ’

(a) declares that he(she) is co-owner of the Property with the **Grantor** in undivided co-ownership;

(b) grants to the Bank the same hypothecs as those granted by the **Grantor**, for the same amounts and for the same purposes as set forth in this **Deed of Hypothec** on his(her) undivided portion of the **Property** and on his(her) undivided portion of the **Rent**;

(c) declares that he(she) will be solidarily bound with the **Grantor** to pay all the **Secured Amounts** pursuant to the **Deed of Hypothec** and to fulfill all the **Grantor’s Promises** provided for therein;

The Intervenor waives the benefits of division and discussion, which means that he(she) may not require **us** to seek repayment from the **Grantor** or to exercise **our** recourses against the assets of the **Grantor** before seeking payment from the Intervenor.

If there is more than one Intervenor, each Intervenor is solidarily liable to pay the **Secured Amounts** and to fulfill the **Promises**.

8. PRIOR CHARGES/MARITAL STATUS

8.1 CHARGES

The following hypothecs currently charge the **Property** or the **Rent**:

8.2 MARITAL STATUS

- (a) of the **Grantor**:
 - (b) of the intervening co-owner (if applicable):
-

9. LANGUAGE CLAUSE

We have presented **you** with the option of entering into this **Deed of Hypothec** in French or in English, and the French version below of this **Deed of Hypothec** has been remitted to **you** prior to execution of this **Deed of Hypothec**. **You** have expressly requested, and the parties hereto have therefore agreed, that this **Deed of Hypothec** be drawn up in English and in French and that any documents related to this **Deed of Hypothec** may be drawn up in English.

We represent that the French version below constitutes the faithful French version of the English **Deed of Hypothec**, except for this section 9 (Language Clause) which is omitted in the French version.

Nous vous avons offert l'option de conclure cet **acte d'hypothèque** en français ou en anglais et la version française ci-dessous de cet **acte d'hypothèque vous** a été remise avant la signature de cet **acte d'hypothèque**. **Vous** avez expressément demandé, et les parties aux présentes ont donc convenu, que cet **acte d'hypothèque** soit rédigé en anglais et en français, et que tout document se rattachant à cet **acte d'hypothèque** puisse être rédigé en anglais.

Nous représentons que la version française ci-dessous est conforme à la version anglaise de cet **acte d'hypothèque**, à l'exception de ce paragraphe 9 (Language Clause) qui est omis de la version française.

10. NATIONAL HOUSING ACT

If any component of the **Debt** is insured by the Canada Mortgage and Housing Corporation, it is granted pursuant to the **National Housing Act** (Canada).

*Insert section 10
only if the loan is
insured by the
CMHC*



RÉF:

Version française des dispositions en langue anglaise du présent acte

**ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE
(Toutes obligations - Personnel)**

CE

jour de

DEVANT Me _____, notaire soussigné(e)
exerçant dans la province de Québec à _____

COMPARAISSENT :

BANQUE ROYALE DU CANADA, banque régie par la *Loi sur les banques* du Canada, ayant son siège social au 1, Place Ville-Marie, Montréal (Québec) H3C 3A9 et une succursale à _____

représentée par _____

dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu _____

(la « Banque »)

dont l'adresse a été inscrite sous le numéro 6000850 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____ ; ce numéro d'avis d'adresse devra être porté en regard de toutes les hypothèques visées aux présentes.

ET :

(le « Constituant »)

QUI CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Les mots dont les définitions apparaissent ci-dessous sont généralement utilisés en **gras italique** tout au long de cet **acte d'hypothèque**. Nous vous recommandons de lire ces définitions. Elles devraient vous aider à bien comprendre les conditions applicables à votre hypothèque.

« **Acte d'hypothèque** » signifie le présent acte, incluant ses annexes, s'il y en a, ainsi que toute modification, tout remplacement ou tout renouvellement de cet acte.

« **Assureur hypothécaire** » signifie la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») ou toute autre société offrant l'assurance hypothécaire aux prêteurs.

« **Bâtiments** » signifie les bâtiments situés sur **votre propriété** à la date de cet **acte d'hypothèque** ou qui y seront construits par la suite, ainsi que toutes améliorations à ceux-ci.

« **Constituant** » signifie chaque personne désignée comme constituant au début de l'**acte d'hypothèque**.

« **Défaut** » signifie l'un ou l'autre des cas décrits à la clause 5.1 de cet **acte d'hypothèque**.

« **Dette** » signifie toutes **vos** obligations, présentes et futures, directes ou indirectes, conditionnelles ou non, échues ou non, envers **nous**, que **vous** soyez lié seul ou avec d'autres, à titre de débiteur principal ou de caution, ce qui inclut tous les montants que **vous nous** devez présentement et que **vous nous** devrez à l'avenir. Le mot « **dette** » comprend toute partie ou composante de la **dette** et peut référer à l'une ou plusieurs d'entre elles, selon le cas.

« **Engagements** » signifie tout ce que **vous vous** engagez à faire ou à ne pas faire et tout ce que **vous** confirmez et déclarez en signant cet **acte d'hypothèque**.

« **Hypothèque** » signifie les droits créés par cet **acte d'hypothèque** sur **votre propriété**, les **loyers**, s'il en est, et les assurances les couvrant, ainsi que ceux découlant de tout renouvellement, modification ou remplacement de cet acte.

« **Loyers** » signifie tous les loyers présents et à venir payables en vertu des baux actuels et futurs touchant la **propriété** (y compris les sommes payables pour tout droit d'usage, d'emphytéose ou d'occupation).

« **Montants garantis** » signifie le total des sommes que **vous nous** devez, qu'elles soient exigibles ou non, à tout moment, à l'égard de la **dette** ou en vertu de l'**acte d'hypothèque**. Cela comprend la **dette**, les intérêts, les intérêts sur les intérêts, et toute autre somme que **vous vous** engagez à payer en vertu de l'**acte d'hypothèque**, incluant celles que **nous** aurons payées pour conserver **nos** droits ou parce que **vous** avez manqué à **vos engagements**.

« **Nous** » signifie le prêteur désigné au début de l'**acte d'hypothèque**. Les mots « **notre** » et « **nos** » réfèrent aussi à **nous**.

« **Propriété** » signifie la propriété immobilière décrite à la clause 3 de cet **acte d'hypothèque**, comprenant le terrain et tous les **bâtiments** et améliorations qui sont ou seront construits sur ce terrain, ainsi que tous les biens meubles qui sont, ou seront, à demeure, matériellement attachés ou réunis à cet immeuble .

« **Taxes** » signifie toutes les taxes et cotisations relatives à la **propriété**, y compris les taxes municipales, générales et spéciales, les taxes d'église, des communautés urbaines ou des commissions scolaires, et les taxes d'amélioration locale, d'eau et d'affaires, ainsi que tous les intérêts et amendes relatifs à ces taxes.

« **Vous** » signifie chaque personne désignée comme **constituant** au début de cet **acte d'hypothèque**. Les mots « **votre** » et « **vos** » réfèrent aussi à **vous**.

2. OBLIGATIONS GARANTIES

2.1 DESCRIPTION

Cette clause décrit les dettes garanties par l'**hypothèque** que **vous nous** consentez en signant cet **acte d'hypothèque** :

- TOUTES **vos** obligations, présentes et futures, directes ou indirectes, conditionnelles ou non, échues ou non, envers **nous**, que **vous** soyez lié seul ou avec d'autres, à titre de débiteur principal ou de caution, ce qui inclut TOUS les montants que **vous nous** devez présentement et que **vous nous** devrez à l'avenir. Ces obligations et montants sont ci-après collectivement appelés la «**dette**».
 - **Vous vous** engagez dès à présent à remplir **vos** obligations au fur et à mesure de leur existence.
 - L'**hypothèque** subsistera pour garantir les obligations initiales et les nouvelles obligations faisant partie de la **dette**, même si ces obligations ont fait l'objet d'un paiement, d'une réduction ou sont éteintes, jusqu'à ce que l'**hypothèque** soient radiée au moyen d'un écrit dûment signé par **nous**.
-

2.2 CONDITIONS APPLICABLES À LA DETTE

Les conditions applicables à la **dette**, telles l'intérêt payable, les frais, les versements et les échéances, se trouvent à des ententes distinctes entre **vous** et **nous**

Si l'**hypothèque** n'a pas été inscrite selon le rang prévu ou si **vous** ne respectez pas l'un ou l'autre de **vos engagements**, **nous** pouvons décider de ne pas déboursier ou rendre disponible le montant de la **dette** (ou le montant garanti par le cautionnement, si la **dette** est constituée d'un cautionnement).

Si l'une ou l'autre des composantes de la **dette** est remboursable à terme, le terme est stipulé en **notre** faveur.

2.3 PREUVE D'ENDETTEMENT

La **dette** est constatée par des billets à ordre ou autres engagements ou écrits, comptes de prêt, découverts de comptes bancaires ou autres preuves d'endettement. Ces preuves d'endettement, ainsi que les conditions applicables à la **dette**, peuvent être modifiées, renouvelées ou remplacées sans, de ce fait, opérer novation.

2.4 PAIEMENT

Tous les paiements relatifs à la **dette**, ou aux **montants garantis**, doivent être faits à notre succursale décrite au début de l'**acte d'hypothèque**, ou à tout autre endroit que **nous** désignons par écrit, en monnaie ayant cours légal au Canada lors du paiement.

Nous pouvons utiliser les sommes qui **nous** sont payées à l'égard de la **dette** ou de l'**acte d'hypothèque** de la façon et dans l'ordre que **nous** choisissons, soit en paiement du capital, de l'intérêt ou de toute autre somme due sur l'un ou l'autre des **montants garantis**.

2.5 PRÊT POUR CONSTRUCTION OU RÉNOVATION

Si **vous** contractez la **dette** pour construire, rénover ou apporter des améliorations à **votre propriété**, **nous** pouvons avancer tout ou partie des sommes selon l'avancement des travaux. **Nous** pouvons décider si une somme doit **vous** être avancée, le montant de l'avance et la date à laquelle cette avance sera effectuée, en fonction des travaux qui sont complétés et des sommes requises pour compléter ceux qui ne le sont pas. La décision de procéder à des avances sur ces sommes est, en tout temps, à notre entière discrétion.

Nous pouvons faire des retenues sur les sommes à avancer, pour les montants que **nous** estimons nécessaires pour s'assurer du paiement des personnes qui participent à ces constructions, rénovations ou améliorations et qui sont susceptibles d'avoir des droits sur **votre propriété** en cas de non-paiement.

Nous pouvons également retenir, sur les sommes à avancer, l'intérêt couru et impayé sur les sommes déjà avancées.

3. HYPOTHÈQUES

Par la présente clause, **vous nous** consentez certains droits sur **votre propriété**, sur les **loyers** qui en découlent et sur les assurances couvrant ceux-ci, pour garantir le remboursement des **montants garantis** et le respect de **vos engagements**. Tant que les **montants garantis** sont payés à mesure qu'ils sont dus et tant que **vous** respectez tous **vos engagements**, **vous** pouvez rester en possession de **votre propriété**.

Nos droits sur la **propriété** prendront fin lorsqu'une quittance ou une mainlevée totale aura été inscrite à l'égard de la **propriété**. **Vous** pourrez demander une quittance selon les conditions prévues à la clause 6.15.

3.1 PROPRIÉTÉ

Pour garantir le paiement de la **dette** et de l'intérêt sur la **dette**, **vous** hypothéquez en **notre** faveur l'immeuble décrit ci-dessous et tous les **bâtiments** et améliorations qui s'y trouvent, ainsi que tous les biens meubles qui sont ou seront dans l'avenir, à demeure, matériellement attachés ou réunis à cet immeuble (ci-après collectivement appelé la « **propriété** ») pour un montant de

DOLLARS (\$), plus l'intérêt sur ce montant à compter de la date des présentes, calculé mensuellement, non à l'avance, au :

- taux de pour cent (%) l'an.

DÉSIGNATION

3.2 AUCUNE OBLIGATION DE PRÊTER

Le fait que **vous nous** consentez *l'hypothèque* pour le montant indiqué à la clause 3.1 ne crée aucune obligation de **notre** part de **vous** consentir des prêts ou d'autres types de facilités de crédit pour ce montant ou pour tout autre montant inférieur à ce montant.

3.3 LOYERS

Pour garantir le paiement de la **dette** et de l'intérêt sur la **dette**, **vous** hypothéquez aussi en **notre** faveur, pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe 3.1, tous les loyers présents et à venir payables en vertu des baux actuels et futurs touchant **votre propriété** (y compris les sommes payables pour tout droit d'usage, d'emphytéose ou d'occupation) (ci-après collectivement appelés les « **loyers** »)

Vous vous engagez à **nous** remettre, sur demande, copie de tous les baux.

Nous vous autorisons à percevoir les **loyers**, à leur échéance mais non à l'avance, jusqu'à ce que **nous** retirions cette autorisation.

Si **nous** percevons les **loyers**, telle que **nous** le permettent les hypothèques créées par les clauses 3.3 et 3.5, ces sommes serviront au remboursement des sommes qui **nous** sont dues à l'égard des **montants garantis**, de la manière prévue à la clause 2.4 de l'*acte d'hypothèque*, même si les **montants garantis** ne sont pas exigibles. **Nous** ne serons pas responsables des dommages pouvant résulter de la non-perception des **loyers** et **nous** n'aurons pas à **vous** informer de toute irrégularité dans le paiement de ceux-ci.

3.4 ASSURANCES

Également pour garantir le paiement de la **dette** et de l'intérêt sur la **dette**, **vous** hypothéquez en **notre** faveur, pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe 3.1, toutes les indemnités d'assurances relatives à **votre propriété** ou aux **loyers**.

3.5 AFFECTATION ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement de toutes les sommes que **vous** devez payer sur les **montants garantis** en vertu de l'**acte d'hypothèque** (autres que la **dette** et l'intérêt sur la **dette**), ainsi que pour garantir le respect de tous **vos engagements**, **vous** hypothéquez **votre propriété** et les **loyers** en **notre** faveur pour une somme additionnelle égale à quinze pour cent (15%) du montant en capital indiqué au paragraphe 3.1.

4. VOS ENGAGEMENTS

4.1 ASSURANCES

Vous vous engagez à maintenir **votre propriété** assurée tant que les **montants garantis** par cet **acte d'hypothèque** n'auront pas été remboursés en entier.

Cette assurance doit couvrir les **bâtiments**, pendant comme après leur construction, pour leur pleine valeur de remplacement (100%), en dollars canadiens.

Cette assurance doit au moins couvrir les pertes ou dommages qui pourraient être causés par l'incendie, la foudre, les ouragans, les explosions, les collisions, le vandalisme, la désobéissance civile, la fumée et la chute d'objets et tout autre risque ou danger habituels. **Nous** pourrons aussi requérir que la police d'assurance couvre d'autres risques ou dangers que **nous** pourrons identifier, selon le type ou la localisation de **votre propriété**.

Chaque police d'assurance doit être émise par une compagnie d'assurance autorisée et contenir la clause hypothécaire type approuvée par le Bureau d'Assurances du Canada, précisant qu'en cas de perte, **nous** serons payés en premier. Si **nous** le demandons, **vous** devez également **nous** céder votre(vos) police(s) d'assurance et **vous vous** engagez à faire tout ce qui est nécessaire pour effectuer cette cession.

Vous vous engagez à **nous** livrer, si **nous** le demandons, les certificats d'assurance ou des copies certifiées de chaque police d'assurance.

Vous vous engagez également à **nous** fournir, si **nous** le demandons, une preuve de renouvellement d'assurance au moins 15 jours avant l'expiration de toute police d'assurance.

Nous aurons le droit, mais non l'obligation, d'assurer les **bâtiments** à vos seuls frais et d'engager les dépenses nécessaires à cette fin si **vous** êtes en défaut de le faire. **Vous vous** engagez à **nous** rembourser

immédiatement les sommes, notamment les primes, que **nous** aurons versées pour assurer les lieux. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas immédiatement, ces sommes seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au taux de quinze pour cent (15%) l'an, à compter de la date où **nous** les aurons payées.

S'il survient une perte ou un dommage, **vous vous** engagez, à vos propres frais, à fournir toutes les preuves et prendre toutes les mesures nécessaires pour **nous** permettre de percevoir le règlement d'assurance.

La présentation de l'**acte d'hypothèque** sera suffisante pour que la compagnie d'assurance **nous** verse le montant du règlement d'assurance.

Le règlement d'assurance reçu peut, à **notre** choix, être utilisé, en totalité ou en partie, pour :

- a) la construction, la restauration ou la réfection des **bâtiments**;
- b) le paiement total ou partiel des **montants garantis**, qu'ils soient alors exigibles ou non; ou
- c) **vous** être versé.

Si **votre propriété** fait partie d'un immeuble détenu en copropriété divise, **vous vous** engagez de plus à respecter les dispositions concernant les assurances qui se trouvent à la clause de cet **acte d'hypothèque** intitulée « Clause relative à la copropriété ».

4.2 TAXES

Vous vous engagez à payer les **taxes**, sans subrogation, dès qu'elles sont dues et à **nous** fournir une preuve de paiement de ces **taxes**, sur demande.

4.3 FRAIS

Vous vous engagez à payer tous les honoraires, déboursés juridiques et frais engagés par **nous** relativement à :

- a) l'**acte d'hypothèque** et toute convention de modification, de renouvellement ou autre relative à l'**acte d'hypothèque** ou aux **montants garantis**;
- b) la préparation d'un relevé de compte ou d'un relevé d'information;
- c) toute demande de transfert de l'**hypothèque** ou la préparation d'un relevé aux fins d'une prise en charge;
- d) tout document, avis ou inscription requis pour donner effet, rendre opposable, renouveler, conserver ou exercer les droits que confère l'**acte d'hypothèque**;
- e) toute inscription d'adresse, quittance, mainlevée, radiation;

f) tout frais d'évaluation et d'arpentage, de production d'un certificat de localisation, de certification de la publicité des droits, de même que

g) les frais légitimement engagés par **nous** pour conserver **votre propriété** ou les **loyers**, ou pour recouvrer les **montants garantis**.

Si **vous** ne payez pas ces sommes, elles seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au taux de quinze pour cent (15%) l'an, à compter de la date où **nous** les aurons payées.

4.4 PRIORITÉS

Vous vous engagez à payer, dès qu'elles sont dues, toutes les sommes dont le non-paiement pourrait créer en faveur du créancier une priorité ou préférence de rang par rapport aux **hypothèques** constatées par cet **acte d'hypothèque**, sauf

a) quant aux hypothèques déjà publiées lors de la publication de l'**acte d'hypothèque**, connues et acceptées par **nous**;

b) si **vous** contestez de bonne foi la validité de ces créances par des moyens appropriés et **nous** donnez une garantie suffisante pour couvrir toute perte ou tout dommage pouvant résulter de **votre** contestation.

Vous vous engagez aussi à payer toute somme et à respecter toute obligation dont le non-paiement ou le non-respect pourrait entraîner la vente de **votre propriété**, ou permettre à un créancier d'exercer des droits découlant d'une hypothèque ou d'une créance ayant priorité ou préférence de rang sur **notre hypothèque**. Si **vous** ne payez pas ces sommes ou si **vous** ne respectez pas ces obligations tel que requis, **nous** pouvons, à **notre** choix, les payer ou faire en sorte qu'elles soient respectées et **vous vous** engagez à **nous** rembourser les montants que **nous** aurons ainsi payés, sur demande.

Nous serons dans ce cas subrogés dans les droits de ces créanciers, c'est-à-dire que **nous** pourrions exercer à leur place leurs droits et garanties, jusqu'à concurrence du montant que **nous** leur aurons payé.

Nous pourrions toutefois décider, si **nous** le choisissons, d'ajouter les montants que **nous** aurons payés aux **montants garantis**. Ils porteront alors intérêt au taux de quinze pour cent (15%) l'an, à compter de la date où **nous** les aurons payés.

4.5 OCCUPATION ET LOYERS

Vous vous engagez à occuper et à utiliser **votre propriété** principalement à des fins résidentielles et **vous** engagez à obtenir **notre** consentement si **vous** souhaitez la louer, en tout ou en partie. **Nous** pouvons refuser de donner **notre** consentement si **nous** le jugeons approprié.

Si **nous** consentons à la location de **votre propriété**, en tout ou en partie, **vous vous** engagez à ne pas la louer à des conditions inférieures à celles du marché et à **nous** céder, sur demande, **vos** droits découlant de tout bail ou autre entente relative à la location, présents et futurs.

Si **vous** louez tout ou partie de **votre propriété** sans **notre** consentement, cela constituera un cas de défaut et **nous** pourrons, si **nous** le choisissons, exercer **nos** droits et recours tel que décrits à selon la clause 5.1 de **l'acte d'hypothèque**.

4.6 DROITS RÉELS

Vous vous engagez à ne pas créer de droit réel sur **votre propriété** sans avoir obtenu, avant, **notre** consentement écrit. C'est-à-dire que **vous** ne pouvez pas, par exemple, consentir une autre hypothèque sur **votre propriété**, ou créer un droit d'usage ou une servitude sur celle-ci, sans **notre** consentement.

Vous vous engagez à faire le nécessaire pour que l'inscription sur **votre propriété** de toute hypothèque ou autre droit réel auquel nous n'aurons pas consenti soit radiée.

4.7 ENTRETIEN DE LA PROPRIÉTÉ

Vous vous engagez à :

- a) ne pas détruire, endommager, enlever ou vendre les **bâtiments**, en totalité ou en partie, sans **notre** consentement;
 - b) empêcher qu'on fasse usage de la **propriété** ou des **bâtiments** d'une façon qui puisse diminuer leur valeur;
 - c) entretenir convenablement les **bâtiments** et la **propriété** et effectuer toute réparation que **nous** pourrions demander sur ceux-ci. Si **vous** ne procédez pas à de telles réparations lorsque **nous** le demandons, **nous** pouvons effectuer toute réparation que **nous** considérons nécessaire, auquel cas **vous vous** engagez à **nous** rembourser sur demande toute somme que **nous** aurons payée à cet égard. Si ces sommes ne nous sont pas payées, elles seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au taux de quinze pour cent (15%) l'an; et à
 - d) ne pas enlever les appareils de climatisation, de chauffage, de plomberie, de réfrigération ou d'éclairage, les accessoires et l'équipement placés dans les **bâtiments**, présentement ou dans le futur, sans **notre** consentement préalable écrit.
-

4.8 CONSTRUCTION

Si **vous** souhaitez construire, rénover ou effectuer des améliorations aux **bâtiments** ou à **votre propriété**, **vous vous** engagez à :

- a) obtenir au préalable **notre** approbation, ou celle de l'**assureur hypothécaire** (si la **dette** a été assurée par un **assureur hypothécaire**), ce qui signifie que **vous** ne pouvez démolir ou commencer la rénovation ou la construction avant que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, ayons donné **notre** approbation;
- b) fournir toute information ou document que **nous** ou l'**assureur hypothécaire**, pourrions demander en vue de cette approbation, tels les plans, spécifications, permis de construction, assurance ou autres;
- c) respecter les conditions que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, aurons établies pour donner **notre** approbation, s'il y en a;
- d) respecter les normes de construction, code du bâtiment et réglementation municipale ou gouvernementale applicables;
- e) utiliser des matériaux neufs seulement;
- f) respecter les plans et spécifications que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, aurons approuvés; et
- g) compléter les travaux le plus rapidement possible. **Vous vous** engagez à faire en sorte que les travaux ne soient pas interrompus, ou ne demeurent pas inachevés, pour une période continue de plus de 20 jours.

4.9 INSPECTION

Nous, l'**assureur hypothécaire** et **nos** agents respectifs, pouvons, en tout temps, si **nous** ou l'**assureur hypothécaire** le jugeons nécessaire, pénétrer sur **votre propriété** pour inspecter le terrain et les **bâtiments**. L'exercice de ce droit de pénétrer et d'inspecter ne signifiera aucunement que **nous**, l'**assureur hypothécaire** ou nos agents respectifs, sommes en situation de possession, de gestion ou de responsabilité à l'égard de **votre propriété** et des **bâtiments**.

Cette inspection pourra comprendre, entre autres choses, des tests environnementaux, une évaluation des lieux ou toute autre étude ou inspection que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, jugerons nécessaire.

Vous vous engagez à payer, dès qu'ils sont dus, les coûts raisonnables de ces tests, évaluations, études ou inspections, selon le cas. Les sommes impayées par **vous** à cet égard seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au taux de quinze pour cent (15%) l'an.

4.10 RESPECT DE LA LOI

Vous vous engagez à :

a) **vous** conformer, sans délai, à toutes les dispositions législatives, réglementaires, administratives et autres émanant des autorités fédérales, provinciales, municipales ou autres, concernant le zonage, l'utilisation, l'occupation, la subdivision, le stationnement, les désignations historiques ou culturelles, les incendies, l'accès, les installations de chargement, l'aménagement des terrains, la pollution de l'environnement, les substances toxiques ou autres causes de danger pour l'environnement, la construction d'immeubles, la santé et la sécurité publiques, de même que toutes les restrictions et conventions privées visant la totalité ou une partie de **votre propriété**;

b) apporter, à **vos** frais, les améliorations ou modifications, structurelles ou autres, requises pour **vous** conformer à ces dispositions; et

c) **nous** fournir, sur demande, une preuve que **vous vous** conformez à ces dispositions.

4.11 CHANGEMENT DE RÉSIDENCE

Vous vous engagez à **nous** aviser, par écrit, de tout changement de **votre** résidence habituelle, ou de **votre** principale place d'affaires, dans les trente (30) jours qui suivent ce changement.

4.12 FRAIS ENGAGÉS PAR LE PRÊTEUR

Nous pouvons payer toute somme que **vous** devez payer en vertu de l'**acte d'hypothèque**, ou que **nous** considérons souhaitable ou nécessaire de payer parce que **vous** n'avez pas respecté **vos engagements**, en tout temps et sans **vous** en aviser au préalable. De la même façon, si pour quelque raison, **notre** garantie ou **nos** droits en vertu de l'**acte d'hypothèque** sont diminués, **nous** pouvons prendre les mesures et engager les dépenses que **nous** considérons souhaitables ou nécessaires pour les protéger, sans **vous** en aviser au préalable.

Vous vous engagez à **nous** rembourser les sommes que **nous** aurons ainsi légitimement payées, sur demande. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas, ces sommes seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au taux de quinze pour cent (15%) l'an.

5. DÉFAUTS

5.1 ÉVÉNEMENTS

Vous serez considéré en défaut en vertu de l'**acte d'hypothèque** s'il advient l'une ou l'autre des situations suivantes :

(a) **vous** ne payez pas, lorsque **vous** devez le faire, toute somme due à l'égard des **montants garantis**;

(b) **vous** ne respectez pas l'un ou l'autre de **vos engagements**;

(c) **vous** ne payez pas une somme, ou ne respectez pas une obligation, dont le non-paiement ou le non-respect est susceptible de conférer des droits à un tiers sur **votre propriété** ou les **loyers**;

(d) **vous** devenez insolvable, faites faillite, ou entreprenez des démarches pour en arriver à un arrangement avec **vos** créanciers ou en vue de **votre** liquidation ou mise en faillite;

(e) des procédures sont entreprises pour **vous** faire déclarer en faillite, que **vous** ne contestez pas avec diligence et qui ne sont pas rejetées ou annulées dans un délai de vingt-et un (21) jours à compter de la date où elles sont intentées;

(f) un droit ayant priorité ou préférence de rang sur les **hypothèques** constatées à l'**acte d'hypothèque** est inscrit contre **votre propriété** ou les **loyers**, à moins que vous n'en contestiez de bonne foi la validité immédiatement par des moyens appropriés et **nous** donniez une garantie que **nous** estimons suffisante pour couvrir toute perte ou tout dommage pouvant en résulter;

(g) en cas de préavis par un créancier prioritaire ou hypothécaire de son intention d'exercer un droit prioritaire ou hypothécaire ou toute autre sûreté, en cas d'exercice d'un tel droit ou d'une telle sûreté, en cas de prise de possession par un créancier garanti ou de nomination d'un séquestre, à l'égard de toute partie de **votre propriété** ou des **loyers**;

(h) **votre propriété** ou les **loyers** sont saisis et la saisie n'est pas levée dans les dix (10) jours qui suivent;

(i) la construction de tout **bâtiment** sur **votre propriété** s'arrête avant son achèvement pour une période continue de plus de vingt (20) jours;

(j) **votre propriété** est abandonnée ou inoccupée de telle sorte que **votre** police d'assurance sur celle-ci pourrait être annulée;

(k) si l'une ou l'autre des déclarations ou des affirmations que **vous** faites, ou que l'emprunteur fait, à l'**acte d'hypothèque**, ou dans tout autre document relatif à la **dette**, est inexacte;

(l) si une personne autre que **vous** (incluant l'État) exige, ou réclame le droit d'exiger, de **nous** le paiement de la totalité ou d'une partie des sommes que **nous** pouvons avoir à **vous**, ou à l'emprunteur, verser relativement à la **dette**.

5.2 EFFETS

Sans limiter **notre** droit d'exiger, à **notre** choix, en tout temps, le paiement des sommes exigibles à demande, **nous** pouvons, dès la survenance de l'un ou l'autre des événements énumérés aux alinéas (a) à (k) du paragraphe 5.1 ci-dessus :

(i) refuser ou cesser de **vous** avancer, ou d'avancer à l'emprunteur, toute somme qui n'a pas encore été décaissée ou pourrait autrement être disponible sur la **dette**;

(ii) exiger le paiement complet et immédiat des **montants garantis**, lesquels deviendront alors exigibles et devront alors être payés immédiatement; et

(iii) exercer à **notre** choix, sans restriction et sans autres préavis que ceux prévus par la loi, tous les droits et recours qui **nous** sont conférés par la loi, y compris les droits hypothécaires suivants qui sont alors disponibles:

- la prise en paiement;
- la vente sous contrôle de justice;
- la prise de possession pour fins d'administration; ou
- la vente par le créancier.

La survenance de l'événement prévu à l'alinéa (I) du paragraphe 5.1 met automatiquement fin à toute obligation de **notre** part de **vous** avancer, ou d'avancer à l'emprunteur, des fonds relativement à la **dette**, sans la nécessité d'un avis ou d'une demande (auxquels **vous** renoncez expressément). **Vous nous** autorisez dès maintenant à exercer l'un ou l'autre des droits visés à ce paragraphe 5.2 advenant ce cas.

6. DISPOSITIONS DIVERSES

6.1 NATURE DES OBLIGATIONS

Chacun de **vos engagements** est indivisible et **nous** pouvons exiger leur respect complet de tous et chacun de **vous**, ainsi que de **vos** héritiers, légataires, représentants légaux, ayants cause ou cessionnaires.

Au cas où l'une ou l'autre des dispositions de l'**acte d'hypothèque** ou de toute entente relative à la **dette** serait nulle, sans effet ou réputée non écrite, toutes les autres dispositions de l'**acte d'hypothèque** ou des **ententes relatives à la dette** demeureront valides et en vigueur comme étant divisibles desdites dispositions.

6.2 COMMUNICATIONS

Si **nous vous** envoyons des documents relativement à la **dette** ou à l'**acte d'hypothèque**, ces documents seront réputés reçus par **vous** le cinquième jour suivant leur mise à la poste.

Si vous êtes plusieurs à avoir signé l'**acte d'hypothèque**, **nous** pouvons nous fier aux communications reçues de l'un ou l'autre d'entre **vous**, que ces communications aient été reçues électroniquement, par écrit, verbalement ou autrement et toute telle communication sera considérée comme une communication de la part de **vous** tous.

De la même façon, toute communication que **nous** envoyons à l'un ou l'autre d'entre **vous**, que ce soit électroniquement, par écrit, verbalement ou autrement, sera considérée comme une communication à **vous** tous.

6.3 ÉLECTION DE DOMICILE

Toute signification, notification ou mise en demeure doit **vous** être faite à **votre** résidence ou domicile. Toutefois, si **nous** ne parvenons pas à **vous** y trouver, elles peuvent être faites au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où **votre propriété** est située, où **vous** élisez domicile pour les fins de l'**acte d'hypothèque**.

6.4 DEMEURE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 6.5, **vous** êtes en demeure de payer les **montants garantis** et de respecter **vos engagements** par le seul écoulement du temps, c'est-à-dire que **nous** n'avons pas à **vous** faire parvenir d'avis ou de demande pour que **vous** ayez à le faire.

6.5 PRÉAVIS

Si :

- le remboursement de la **dette** est garanti par une hypothèque autre que de premier rang; et
- à l'expiration du **terme**, **vous** n'êtes pas en **défaut**; et
- le solde impayé de la **dette** excède le montant d'un versement périodique,

nous vous donnerons un préavis écrit d'au moins trente (30) jours avant d'exiger le remboursement complet de la **dette**.

Le paragraphe 6.5 ne s'applique que si l'emprunteur est un consommateur au sens des lois relatives à la protection du consommateur

6.6 PAS DE RENONCIATION

Nous pouvons, si **nous** le voulons, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes, sans affecter **nos** droits sous l'**acte d'hypothèque** :

- (a) **vous** donner plus de temps pour payer les **montants garantis** ou respecter **vos engagements**;
- (b) convenir de ne pas exercer tout ou partie de **nos** droits sous l'**acte d'hypothèque** ou la loi;
- (c) **vous** libérer de tout ou partie de **vos engagements**;

(d) prendre, ou ne pas prendre, d'autres sûretés ou garanties relativement à tout ou partie des **montants garantis**;

(e) accepter tout arrangement pour le remboursement des **montants garantis**; ou

(f) négocier avec **vous**, toute autre personne ou toute caution, selon ce que **nous** choisissons.

6.7 DOCUMENTS

Vous vous engagez à **nous** remettre, si **nous** le demandons, les titres, certificats de recherche, certificats de localisation, contrats d'assurance et autres documents relatifs à **votre propriété** et aux **loyers**. Ces documents demeureront en **notre** possession jusqu'au remboursement complet des **montants garantis**.

Vous vous engagez à signer tout document et à faire toute chose que **nous** considérerons nécessaire pour que l'**hypothèque** demeure valide, pour que nous puissions conserver ou renouveler la publicité de **nos** droits sur **votre propriété** ou autrement protéger **nos** droits découlant de cet **acte d'hypothèque**, tant que les **montants garantis** ne **nous** auront pas été remboursés en entier, que **vos engagements** n'aient pas tous été respectés et que des sommes pourraient encore **vous** être avancées sur la **dette**.

6.8 DÉCLARATIONS

Vous nous déclarez ce qui suit:

(a) **vous** êtes le propriétaire absolu de **votre propriété** par titre valable et incontestable;

(b) les appareils de climatisation, de chauffage, de plomberie, de réfrigération ou d'éclairage, les accessoires et l'équipement placés dans les **bâtiments**, de même que les ascenseurs et la machinerie, **vous** appartiennent par titre absolu et y ont été matériellement attachés ou réunis à demeure pour l'utilité de l'immeuble qui en fait partie;

(c) la **propriété** et les **loyers** sont libres de toute priorité et ne sont grevés que des hypothèques déclarées à l'**acte d'hypothèque**; en outre, les **loyers** n'ont pas été cédés à quelqu'un d'autre que **nous**;

(d) toutes les **taxes** exigibles à ce jour ont été payées, sans subrogation;

(e) **votre** état matrimonial, si applicable, est celui qui est indiqué au paragraphe 8.2 de l'**acte d'hypothèque**;

(f) si **vous** êtes marié, aucun changement n'est survenu dans **votre** état matrimonial depuis **votre** mariage et il n'y a aucune entente entre **vous** et **votre** conjoint ayant pour objet de modifier **votre** régime matrimonial ou **votre** contrat de mariage, ni de requête en homologation d'une telle entente, ni de

demande en séparation de biens, en séparation de corps, en annulation de mariage ou en divorce.

6.9 SOLIDARITÉ DES OBLIGATIONS

Si **vous** êtes plusieurs tenus au paiement des **montants garantis** et au respect des **engagements**, chacun de **vous** est tenu solidairement, c'est-à-dire que chacun est responsable individuellement et collectivement avec les autres des **montants garantis** et des **engagements**. Cela signifie que **nous** pouvons exiger le paiement total des **montants garantis**, ou l'exécution complète de **vos engagements**, de la part d'un seul d'entre **vous** et que cela libèrera les autres.

Toutefois, chacun de **vous** renonce au droit d'être subrogé dans **nos** droits contre les autres, c'est-à-dire que **vous** n'obtiendrez pas **nos** droits contre les autres du fait que **vous** payez les **montants garantis** ou respectez les **engagements**.

Chacun de **vous nous** autorise de plus à accorder des libérations et renonciations aux autres quant à leur responsabilité, ou quant à l'**hypothèque**, en reconnaissant que **vous** ne serez pas de ce fait libéré de **votre** responsabilité à l'égard des **montants garantis** ou des **engagements**.

6.10 EXONÉRATION

Si **nous** sommes en possession de **votre propriété**, **nous** n'aurons pas l'obligation de maintenir l'usage auquel elle est normalement destinée, de la faire fructifier ou d'en continuer l'exploitation ou l'utilisation.

6.11 CONSENTEMENT- MODIFICATIONS CADASTRALES

Nous vous autorisons par cet **acte d'hypothèque** à procéder à toute modification cadastrale ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à **votre propriété**, dans la mesure où, suite à cette modification, **nos** droits découlant de l'**acte d'hypothèque** se reportent sur un ou plusieurs lots complets, à l'exclusion des parties de lots. **Nous nous** réservons expressément tous **nos** droits contre le ou les lots renumérotés. **Vous** devez **nous** aviser par écrit de la modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

Si, suite à la modification cadastrale proposée, **nos** droits en vertu de l'**acte d'hypothèque** devaient se reporter non seulement sur un ou des lots complets mais aussi sur une ou des parties de lots, ou encore uniquement sur une ou des parties de lots, **vous** devrez obtenir **notre** consentement préalable spécifique à l'opération envisagée et **nous** pourrions alors exiger que **vous nous** consentiez une hypothèque sur une ou des parties de lots afin que **nos** droits se reportent sur un ou des lots complets.

6.12 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Vous vous engagez à ne pas vendre ou transférer la totalité ou une partie de la **propriété** à une personne qui n'aura pas été préalablement approuvée par écrit par **nous**.

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété**, directement ou indirectement, sans **notre** approbation, **nous** pouvons exiger le remboursement complet et immédiat des **montants garantis**.

Si **nous** ne **vous** demandons pas le paiement des **montants garantis**, ou si **nous** approuvons la vente ou le transfert, cela ne signifie pas que **nous** renonçons à **notre** droit de **vous** réclamer le paiement des **montants garantis**.

6.13 CLAUSE RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

Les conditions suivantes s'appliquent si **votre propriété** fait partie d'un immeuble détenu en copropriété divise :

a) VOS ENGAGEMENTS

En plus des **engagements** que **vous** acceptez de respecter en signant l'**acte d'hypothèque**, **vous vous** engagez à :

- i) respecter toutes les dispositions législatives applicables à la copropriété, la déclaration de copropriété (y compris ses amendements) (la « *Déclaration de copropriété* ») et tous les règlements, ordonnances et résolutions adoptées aux assemblées de copropriétaires;
- ii) payer **votre** quote-part de toutes taxes, contributions aux dépenses communes et frais d'administration imposées par le syndicat des copropriétaires, conformément à la *Déclaration de copropriété*. **Nous** pouvons **vous** demander une preuve de paiement;
- iii) à **nous** payer, si **nous** le demandons, **votre** contribution aux dépenses communes et frais d'administration imposées par le syndicat des copropriétaires. **Nous** pouvons accepter une déclaration du syndicat des copropriétaires comme preuve concluante des montants dus et de leurs dates d'échéance;
- iv) **nous** fournir tout avis, y compris des avis de cotisation, que **vous** recevrez du syndicat des copropriétaires;
- v) **vous** assurer que le syndicat des copropriétaires respecte toutes les obligations qui lui incombent en vertu de la loi, de la *Déclaration de copropriété* et de ses règlements;
- iv) les **montants garantis** sont payables, sur demande, si :
 - 1) la copropriété divise est terminée;

- 2) une vente de tout ou une partie importante des biens du syndicat des copropriétaires est autorisée;
- 3) le syndicat des copropriétaires ne se conforme pas à la législation pertinente, la *Déclaration de copropriété*, ou aux règlements de copropriété;
- 4) le syndicat des copropriétaires n'assure pas les parties privatives et les parties communes contre la destruction ou les dommages causés par un incendie et d'autres risques généralement assurés, aux termes d'une assurance à la valeur de remplacement;
- 5) à **notre** avis, le syndicat des copropriétaires ne gère pas le bien et les actifs avec prudence ou ne les garde pas en bon état; ou
- 6) le syndicat des copropriétaires n'assure pas toutes les parties privatives et les parties communes conformément à la loi et à **nos** exigences supplémentaires, le cas échéant, ou ne fait pas tout le nécessaire pour toucher le produit de l'assurance.

b) **CESSION DE VOS DROITS DE VOTE ET CRÉANCES :**

Vous nous cédez et transportez :

- i) tous **vos** droits de vote en vertu de la *Déclaration de copropriété*, mais **nous** ne ferons valoir cette cession que si **vous** êtes en **défaut**; et
- ii) tous **vos** droits aux montants des fonds de dépenses communes établis selon la *Déclaration de copropriété*, s'il y en a, mais cette cession ne prendra effet que si **nous** devenons propriétaire de **votre propriété**. **Vous** consentez à signer tout document que **nous** pourrions demander pour confirmer cette cession.

c) **ASSURANCES :**

Vous et le syndicat des copropriétaires devez vous conformer pleinement aux modalités de la ou des police(s) d'assurance relative(s) à **votre propriété**, au syndicat des copropriétaires et aux dispositions relatives à l'assurance qui se trouvent à la *Déclaration de copropriété*.

En plus de respecter **vos engagements** concernant l'assurance prévus à la clause 4.1, **vous vous** engagez à :

- i) assurer les aires communes des bâtiments qui font, ou feront, partie de la copropriété, si le syndicat des copropriétaires ne le fait pas;

- ii) **nous** fournir la preuve que **votre** assurance et celle du syndicat des copropriétaires est en vigueur relativement à **votre propriété**;
- iii) **nous** aviser au moins 30 jours avant l'expiration de toute police d'assurance devant faire l'objet d'un renouvellement ou d'un remplacement;
- iv) s'il est légal de le faire, **nous** céder **vos** intérêts dans toute police d'assurance contractée par le syndicat des copropriétaires relativement à **votre propriété**; et
- v) **vous** efforcer d'obtenir le respect total des **engagements** susmentionnés par le syndicat des copropriétaires.

S'il y a des divergences entre la clause d'assurance prévue à l'**acte d'hypothèque** et celle prévue à la *Déclaration de copropriété* en ce qui concerne **notre** utilisation des indemnités d'assurance en cas de sinistre, c'est la clause de la *Déclaration de copropriété* qui s'appliquera.

6.14 EXPROPRIATION

- 1) Si toute la **propriété** est expropriée, les **montants garantis** deviendront immédiatement exigibles.
 - 2) Si une partie seulement de **votre propriété** est expropriée, **vous vous** engagez à nous payer la somme qui **vous** sera accordée pour l'expropriation partielle et **nous** la porterons au crédit des **montants garantis**.
 - 3) Si **nous** jugeons que le reste de **votre propriété** ne constitue pas une garantie suffisante à l'égard des **montants garantis**, alors les **montants garantis**, ou la partie des **montants garantis** que **nous** déterminerons, deviendront immédiatement exigibles.
-

6.15 QUITTANCE

Nous vous donnerons quittance si **vous nous** le demandez et si :

- (a) les **montants garantis nous** ont été payés en entier;
- (b) **vous** avez respecté tous **vos engagements**;
- (c) **nous** n'avons plus à avancer aucune somme à l'égard de la **dette** ; et
- (d) **vous** avez payé une somme suffisante pour acquitter les frais d'inscription et les frais d'acheminement de la quittance au bureau de la publicité des droits.

Si **nous vous** donnons quittance complète, **nous** ne serons plus habilités à exercer les droits que **nous** confère **l'acte d'hypothèque** et **nous** n'aurons plus à avancer quelque somme que ce soit à l'égard de la **dette**.

6.16 INTERPRÉTATION

Chaque fois que le contexte l'exige, le genre et le nombre des mots sont interchangeable.

Les titres des clauses de **l'acte d'hypothèque** sont utilisés à des fins de référence et pour en faciliter la lecture. Ils ne peuvent en affecter l'interprétation.

7. INTERVENTIONS S'IL Y A LIEU

7.1 CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE - CONSENTEMENT

Intervient au présent **acte d'hypothèque**, conjoint du **Constituant**, qui :

(a) concourt avec le **Constituant** aux fins des présentes et confirme l'exactitude de ses déclarations sur son état matrimonial;

(b) consent aux **hypothèques** constatées par **l'acte d'hypothèque**;

(c) reconnaît que si un jugement lui accordant un droit d'usage, d'habitation ou de propriété est inscrit contre la **propriété**, il (elle) sera alors lié(e), solidairement avec le **Constituant**, par toutes les dispositions du présent **acte d'hypothèque** pour autant qu'elles le (la) concernent ou lui soient applicables en tant que détenteur ou propriétaire, mais ne sera pas tenu personnellement à la **dette**, à moins de l'avoir cautionné expressément par ailleurs.

7.2 COPROPRIÉTAIRE – CONSENTEMENT

Intervient au présent **acte d'hypothèque**, qui :

a) déclare être copropriétaire de la **propriété** en indivision avec le **Constituant** ;

b) consent à la Banque les mêmes hypothèques que celles consenties par le **Constituant**, pour les mêmes montants et pour les mêmes fins que ceux prévus au présent **acte d'hypothèque**, sur sa part indivise de la **propriété** et sur sa part indivise des **loyers** ;

c) se déclare lié, solidairement avec le **Constituant**, par toutes les dispositions de l'**acte d'hypothèque** pour autant qu'elles le concernent ou lui soient applicables en tant que copropriétaire ;

d) à moins d'avoir cautionné personnellement la **dette**, ne sera tenu qu'hypothécairement sur sa part indivise, à titre de caution réelle, et non personnellement.

7.3 CO-PROPRIÉTAIRE - CAUTION

Intervient au présent **acte d'hypothèque**, _____, qui :

a) déclare être copropriétaire de la **propriété** en indivision avec le **Constituant** ;

b) consent à la Banque les mêmes hypothèques que celles consenties par le **Constituant**, pour les mêmes montants et pour les mêmes fins que ceux prévus au présent **acte d'hypothèque**, sur sa part indivise de la **propriété** et sur sa part indivise des **loyers** ;

c) s'engage solidairement avec le **Constituant** au paiement de tous les **montants garantis** par l'**acte d'hypothèque** et au respect de tous les **engagements** du **Constituant** qui y sont prévus.

L'intervenant renonce aux bénéfices de discussion et de division, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas **nous** demander d'exiger le remboursement du **Constituant**, ni d'exercer **nos** recours sur les biens du **Constituant**, avant de lui demander paiement.

S'il y a plus d'un intervenant, chaque intervenant est tenu solidairement au paiement des **montants garantis** et au respect des **engagements**.

8. AFFECTATIONS ANTÉRIEURES/ÉTATS MATRIMONIAUX

8.1 AFFECTATIONS

Les hypothèques qui affectent présentement la **propriété** ou les **loyers** sont les suivantes :

8.2 ÉTATS MATRIMONIAUX

(a) du **Constituant** :

(b) du copropriétaire intervenant (s'il y a lieu) :

9. LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

*Insérer la clause 9
seulement si le
prêt est garanti par
la SCHL*

Si l'une ou l'autre des composantes de la **dette** est assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, elle est consentie en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

DONT ACTE

FAIT à le jour, le
mois et l'année mentionnés précédemment et consigné aux minutes du notaire
soussigné sous le numéro

ET, LECTURE FAITE, les parties aux présentes ont signé avec le
notaire et en sa présence.