

Immovable Hypothec
Personal

On this day of _____
Before Mtre. _____
, a Notary for the Province of Quebec, practising in _____

Appeared:

(sometimes referred to in this Deed as the “grantor”
or as “you”. The word “your” also refers to the grantor).

And:
Canadian Imperial Bank Of Commerce a bank constituted under the Bank Act (Canada) having its
head office at Commerce Court West, Toronto ON, M5L 1A2, and its principal place of business at _____
and represented by _____,
, its _____,
who is authorized to act for it, as he/she so declares.
(sometimes referred to in this Deed as the “lender” or as “we” or “us”.
The word “our” also refers to the lender).

Notice of address is registered as follows:
Registration Division _____ Number _____

WHO HAVE AGREED TO THE FOLLOWING:

1. Nature of the Secured Obligations

1.1 Secured Obligations

☐ Option 1

You acknowledge that you are now or may be in the future indebted to us under
various loans or credits that have been extended to you or may be extended to you
in the future. This debt is the result of agreements, promissory or demand notes,
guarantees, endorsements, covenants or other obligations, together with any
amendments, renewals, restatements and substitutions that you have signed, and
includes any agreements described in Schedule 1 of this Deed. Your debt to us may
arise from loans by way of advances or overdrafts extended by us to you or to any
other debtor in connection with a line of credit, or from guarantees, bills of
exchange, letters of credit or other facilities that are payable on demand or at the
end of a term.

☐ Option 2

According to _____,
dated _____, that was signed by you and us, you
promised to pay us the amount of _____

Dollars \$ in lawful money

of

plus interest at the agreed rate. The terms and conditions of this agreement of agreement are deemed to be an integral part of this Deed as well as any amendments, extensions, renewals, restatements and substitutions.

☐ Option 3

You acknowledge that you have signed, by private agreement, a guarantee dated

in which you are the guarantor for the debts and obligations of

to us.

The terms and conditions of this guarantee are deemed to be an integral part of this Deed as well as any amendments, extensions, renewals, restatements and substitutions.

☐ Option 4

You and we signed an agreement on

regarding a line of credit.

The terms and conditions of this agreement are deemed to be an integral part of this Deed as well as any amendments, extensions, renewals, restatements and substitutions.

1.2 Indebtedness

In this Deed, the term “indebtedness” will mean all debts and obligations you have to us, whether present or future, direct or indirect, liquidated or conditional, incurred alone or with any other person, and due or not, and regardless of their nature or origin and include without limitation all debts and obligations resulting from the selected option in Section 1.1 above. Debts and obligations can arise from contracts, or agreements between you and us and from contracts or agreements between us and others where you are or could be indebted to us as either principal debtor or guarantor (each called an “agreement”). Debt includes principal and interest as well as any other amount that you may owe us from time to time. The amounts owing under an agreement will only be secured under this Deed if the agreement indicates that the indebtedness is secured by your property. Each loan and each line of credit made under an agreement, and the replacement or refinancing thereof, is a separate and distinct loan.

In this Deed, the term “debtor” means any persons for whom you are a guarantor for their obligations to us and the term “Deed” means this deed and all of its schedules as well as any amendments, replacements or renewals.

You acknowledge that none of the terms in this Deed can be interpreted as an obligation by us to offer, extend or to maintain any rights, loans or other credit facilities to you.

If one of the obligations secured by this Deed is a contract whereby a credit is extended to you and if at the expiry of such contract, a sum exceeding the amount of a periodical payment pursuant to such contract remains due, we may only demand the payment thirty (30) days after having given you a written notice of our intention, unless you are in default. This paragraph applies only if you have met and performed all of your obligations under this Deed and if the property consists of four (4) living units or less, it is not used for commercial, industrial or professional purposes or if this Deed is not a first ranking hypothec.

2. Hypothec

As security for the complete payment of the indebtedness as well as the complete payment and performance of all obligations, confirmations and declarations, present and future, direct and indirect, under this Deed or any other document entered into with us, you hypothecate in our favour for the following aggregate amount, all of your rights, title and interests in the hypothecated property (as such term is defined below):

- Dollars (\$)
in lawful money of Canada (this sum is called the “**principal hypothec**”), with an annual interest rate of twenty-five per cent (25%) to be calculated half-yearly not in advance; plus
- Dollars (\$)
in lawful money of Canada being an amount equal to 15% of the principal hypothec, to secure any other amount you may owe us under the terms of this Deed, including costs incurred to recover the principal amount of the indebtedness and all interest and to recover or preserve the hypothecated property.

The “**hypothecated property**” includes all rights, title and interests in the following:

1. the immovable property or properties described in Schedule I, along with all property permanently physically attached or joined to it in order to ensure the utility of it (including the heating and air conditioning apparatus and watertanks) and which become immovable by the effect of law, as well as all rights, title and interests in and to the buildings and improvements located on such immovable property or properties (collectively, the “**property**”);
2. all sums received from you or from an insurer, guarantor, or other person under this Deed, and all sums held for you or on your behalf by any person, whether accumulated for a purpose as provided in this Deed or otherwise, and all proceeds, interest earned on these amounts and all securities and investments of them;
3. all present and future movable property which ensure the utility of the property and which are permanently physically attached or joined to the property without losing their individuality and without being incorporated to it;
4. all present and future rents, revenues and claims that are or will be payable pursuant to all existing and future leases regarding the property, in whole or in part, including amounts payable for any rights or emphyteusis use or occupation;
5. all fruits and revenues emanating from the hypothecated property, including, without limitation, the proceeds of any sale, assignment, lease or other disposition of any of the hypothecated property, any claim resulting from such a sale, assignment, lease or other disposition, as well as any property acquired in replacement of it, with full power and authority to demand, recover, receive and give receipts for all such fruits and revenues;
6. all present and future indemnities from time to time due or payable under insurance contracts with respect to the hypothecated property;

and if the property described at Schedule I is a condominium unit, the following will also form part of the hypothecated property:

7. all interest in the common portions or areas and any other interest in the assets of the syndicate of co-owners;
8. all rights to any fund maintained to meet common costs and expenses, including any contingency fund;
9. all voting rights under the terms and conditions of the declaration of co-ownership; and
10. All rights in the policy or policies of insurance maintained by the syndicate of co-owners and any payments under them.

Any references in this Deed to the property or to the hypothecated property will include all or any part of such property or hypothecated property.

The hypothecs granted under this Deed are security that continues despite any changes in the amount of the indebtedness or obligations secured under this Deed, and whether you have repaid all or part of the indebtedness, until cancelled by us in writing. Therefore, any future obligation secured under this Deed will be considered to be an additional obligation for which you will be deemed to have obligated yourself again under this Deed.

You may borrow from us additional amounts to be secured under this Deed, provided that the total indebtedness outstanding at any time plus any new borrowing never exceeds the amount of the principal hypothec. You agree that we may refuse your request for additional borrowing for any reasons.

The terms and conditions applicable to any additional borrowing will have to be established in a written agreement between you and us.

Any additional amounts borrowed will also be secured under this Deed. The hypothecs securing any additional borrowing will have the same rank and will subsist, despite any reduction in such additional borrowing, until they are cancelled by us in writing.

You agree to sign any document required to give full effect to the hypothecs granted in this Deed and to make sure that they can at all times be set up and rendered opposable against others. In particular, if we demand, you must sign any notice of renewal for the hypothecs granted under this Deed.

3. Declarations

3.1 Certificate of location

You declare that the certificate of location remitted to us describes the present state of the property and no change has been made to the property since the date of the certificate of location.

3.2 Taxes

You certify that no taxes, rates or assessments of any kind on the hypothecated property or that has been levied by any federal, provincial, municipal, ecclesiastical or school authority are unpaid and overdue, consolidated, or paid with subrogation.

In this Deed, “**taxes**” include all taxes, assessments and levies of any kind and includes any interest and penalties, as well as penalties or costs associated with a cleanup following a fire, explosion or other destruction or damage. Examples of taxes include property taxes, whether general, or special taxes, municipal, local improvement assessments, school taxes, water, business and development charges and levies.

3.3 Repairs and alterations

You declare and certify to us that no repairs, alterations, renovations or construction have been carried out on the property within the past six months without being paid in full.

3.4 Equipment and appliances

You declare and certify to us that no equipment or appliance attached to the property is encumbered with any prior claim, hypothec, conditional sale contract, instalment sale contract, sale with right of redemption or resolution, or any other right. This includes, in particular, elevators, electric and household appliances, and heating, air-conditioning, ventilation or maintenance systems.

You also declare and certify to us that all equipment and appliances belong outright to you and form an integral part of the property. This means they have lost their individuality and ensure the utility of the property or are permanently attached and physically joined to the property and ensure its utility.

3.5 Title to your property

You declare and certify to us that:

- you have valid title to the property and construction and work of permanent nature erected on the property;
- no rents have been assigned or hypothecated to anyone else;
- the hypothecated property is free of all charges, prior claims, hypothecs, rights or encumbrances, including legal hypothecs of a syndicate of co-owners, except those identified in Schedule I;
- the hypothecated property is not affected by any servitude or illegal view that has not been amended or corrected by a properly registered deed;

- you have all licenses and permits required for the conduct of a business as defined in article 1525 of the Civil Code of Quebec, that all licenses and permits are in good standing, and that the business activities, if any, are conducted according to the law and these licenses and permits; and
- if you have acquired the property, and any construction and works of permanent nature on the property, by deed of sale, the deed of sale contains no resolatory clause of any kind.

3.6 Conflict of obligations

You declare and certify to us that by signing this Deed and performing the obligations under this Deed:

- you will not be violating or defaulting on any terms of any other deed or document securing other debts you may have; and
- this Deed is not in conflict with any other deed or document you may have signed.

3.7 Legal Entity and others

If you are a corporation, partnership or trust, you declare;

- the corporation, partnership or trust is duly constituted and in good standing under the laws of the jurisdiction in which the corporation, partnership or trust is created;
- this hypothec has been approved by resolution or other appropriate measure which may be necessary or required by the corporation, partnership or trust to create legal, valid and binding obligations;
- all persons who have signed this hypothec on behalf of the corporation, partnership or trust are authorized to do so.

3.8 Changes in the contents of declarations

You declare that you will notify us of any changes in the contents of the declarations you have made in this section.

4. Your obligations related to the hypothecated property

4.1 Protecting your title and our interest

You will take any necessary action to protect your title to your property. You also agree not to interfere in any way with our interest in your property.

You will maintain the hypothecated property free of any right, hypothec or security except to those we have agreed to in writing.

You must provide us with any information we might reasonably request about the hypothecated property to verify whether you are meeting your obligations. You must notify us of any fact that might lower the value of the hypothecated property or of any change in your financial situation.

4.2 Use of the property

You must not change the use of the hypothecated property unless we agree to it in writing.

You must not rent the hypothecated property or part of it on terms and conditions lower than those of the market without our prior written consent.

You must not allow the property to remain unoccupied or unused.

4.3 Demolition and alterations

You will not demolish any building or structure, or part of any building or structure, on your property without first obtaining our written approval.

You will not make any substantial alterations, additions or improvements to your property without first obtaining our written approval of your proposed plans for these changes.

If we agree to let you make alterations, additions or improvements to your property, the following conditions apply:

- The work must be completed as quickly as is reasonably possible.
- The work must meet all government requirements and zoning and building by-laws and other standards that apply to your property. If we ask you to, you will give us proof that the work meets all government requirements and building standards.
- You will pay all costs associated with the work, and you will provide us with proof that all amounts that are owed for the work have been paid.
- You must retain all required holdbacks, unless we choose to do so.
- We may obtain a judgment allowing for the substitution of any legal hypothec with such other security approved by the Court. If we think it is necessary, we may provide financial guarantees or other security to obtain this judgment. If we do this, you must pay to us immediately all of our charges, costs and expenses related to this. If you do not, we may declare that you are in default under this Deed, or we may add these amounts to the indebtedness, or we may do both.

4.4 Insurance (does NOT apply if your property is a single residential condominium unit)

You must insure and keep insured all buildings, structures, fixtures and improvements on your property for not less than full replacement value in Canadian dollars. You must keep this insurance coverage in place at all times until the indebtedness has been fully paid.

Your insurance must include coverage for loss or damage caused by theft, fire, vandalism. At any time, we may require that you also obtain coverage for additional perils, risks or events. If a steam boiler, pressure vessel, oil or gas burner, coal blower, stoker or sprinkler system or any other comparable equipment is operated on your property, then you must also have insurance coverage for loss or damage caused to the equipment, or by the equipment, or by the explosion of the equipment.

If we ask you to, you must provide us with certified copies of all insurance policies. At least 15 days before any insurance policy expires, you must provide us with evidence that you have renewed the policy. All insurance policies must remain in effect until the indebtedness loan has been fully paid. All insurance policies must:

- be with a company that is satisfactory to us;
- contain clauses approved by the Insurance Bureau of Canada for use in the Province of Québec, or by us, confirming that any loss proceeds will be paid first to us;
- forsake the proportional rule in case of partial loss;
- not contain a co-insurance clause;
- provide that they cannot be cancelled unless the insurer notifies us in writing 30 days in advance; and
- give us the first right to receive and to have a lien on the loss proceeds.

If you do not arrange for insurance or if you do not pay the premium for any insurance policy, we may arrange for insurance and pay the premium. However,

we are not obligated to do this. If we pay any insurance premium or other amount of money for insurance on your behalf, you must repay us immediately. If you do not, we may declare that you are in default under this Deed, or add the amount to the indebtedness, or do both.

If any loss or damage occurs, you must immediately do everything necessary to enable us to obtain the insurance proceeds payable to us under this Deed. You must pay all expenses related to this. You agree that if we produce copy of this Deed, that will be sufficient authority for the insurance company to pay us any insurance proceeds that is payable because of a loss. By signing this Deed, you authorize and direct the insurance company to do so. We have the right to decide how to use the insurance proceeds. We may use part or all of the insurance proceeds to:

- repair or rebuild your property;
- reduce any part of the indebtedness, whether it is due or not, including paying any prepayment charges that are payable; or
- release same to you.

4.5 Regular Payment and Taxes

You and any guarantor agree to pay the indebtedness as required by the Deed and to meet all of your obligations under this Deed, including all taxes on your hypothecated property. You and any guarantor agree to make all payments required by this Deed in full, without delay, without making any set-off, compensation, abatement, counterclaim or deductions, and without withholding any amounts. You and any guarantor agree not to cancel, offset or reduce any payments that you have made or that you are required to make.

On or before the interest adjustment date, we may withhold from any advance under the hypothecary loan any amount we feel necessary to pay current or future taxes.

After the interest adjustment date, you agree to pay us, on each regular payment date, a tax instalment in an amount based on the estimated annual taxes that will be payable for the year following that regular payment date. We have the right to determine the amount of the estimated annual taxes, and the amount of your tax instalments.

You agree to send us all tax bills and other notices or communications related to taxes as soon as you receive them. If you do not, you must repay to us the cost of obtaining these notices. If you do not pay us, we will add these costs to the indebtedness.

If the taxes on your property are more than our estimate, you will immediately pay us the difference when we ask you to.

If the taxes on your property are more than our estimate, or if for any other reason the amount you have paid to us for taxes is less than the amount we have paid for taxes, we will charge you interest on the difference at the interest rate applicable to the indebtedness.

If you want to take advantage of any discount or avoid any penalty or interest in connection with the payment of taxes, you must pay us the appropriate amount in addition to the instalments we calculate.

We do not have to hold any money you send to us to pay property taxes as your mandatary for you and we do not have to pay you interest on the money you send us to pay property taxes. We do not have to pay property taxes more than once a year.

If you do not meet any one or more of your obligations under this Deed or in connection with the indebtedness, we may apply any money that we have received for property taxes to any portion of the indebtedness. You agree to repay to us any costs we incur in 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 agree that we may add these amounts to your tax instalments.

We may choose not to require that you pay property taxes to us, in which case you will be responsible for paying all taxes relating to your property. If this is the case, you will provide us with all of the receipted tax bills by the end of each calendar year. If you do not, you must repay to us the cost of obtaining these tax bills. If you do not pay us, we will add these costs to the indebtedness. If, for any reason, you do not pay the taxes when required, then we will require that you pay the property taxes to us as described above.

4.6 Repairs

You must keep your property in good condition and in a good state of repair. This includes any equipment on the property. If any equipment on the hypothecated property is damaged or destroyed, you must immediately repair it or replace it at your expense.

You must carry out all necessary repairs and you must not do anything, or let anyone else do anything, that lowers the value of your property.

You must also comply with every present and future law, by-law, ordinance, regulation and order that affects the condition, repair, use or occupation of your property.

You must obtain the consent to a priority or renunciation to a legal hypothec from any person who is likely to register a hypothec because of work that you request or for materials that you request. The consent must be in a form acceptable to us.

You authorize us to enter your property at all reasonable times to inspect and repair your property.

We can make any repairs we think are necessary if, in our opinion:

- you do not keep your property in good condition and a good state of repair;
- you do not carry out all necessary repairs, or you do anything, or you allow anything to happen, that lowers the value of your property; or
- you do not comply with all present and future laws, by-laws, ordinances, regulations and orders that affect the condition, repair, use or occupation of your property.

You are responsible for the costs of any repairs and any inspections. You must pay us these costs immediately. If you do not pay these costs immediately, we may declare that you are in default under this Deed, or add the costs to the indebtedness, or do both.

4.7 Hazardous or illegal substances, environmental regulations, and illegal activities

In this Deed, the expression “**hazardous or illegal substances**” means:

- any pollutant or contaminant within the meaning of the *Environment Quality Act* (Québec); and
- any toxic substance within the meaning of the *Canadian Environmental Protection Act* (Canada).

You certify that you have made reasonable investigations and enquiries and that, to the best of your knowledge, no part of your property (or any land next to your property) is, or has ever been, or will in the future be, used to manufacture, refine, handle, treat, store, dispose of or in any other way deal with any hazardous or illegal substances, except as allowed by laws, regulations and orders. You may not use your property to manufacture, refine, handle, treat, store, dispose of or in any other way deal with any hazardous or illegal substances as allowed by laws,

regulations and orders, unless you have first notified us in writing that you intend to do so, and you have received our written approval.

You also certify that you have made reasonable investigations and enquiries and that, to the best of your knowledge, no part of your property now contains, nor has it ever contained, nor will it contain in the future, any hazardous or illegal substance that may lower the value of your property or negatively affect the marketability of your property.

You certify that no part of your property is or will be used for any illegal purpose, including without limitation, as a brothel, a gaming house, or for the cultivation or processing of any illegal substances.

At any time we may require you to obtain an environmental audit of all or any part of your property. However, we do not have to do so. If we do, you are responsible for all of the costs associated with conducting the environmental audit. The audit must be satisfactory to us. Any environmental audit will not relieve you from your obligations under this section. We can require as many environmental audits as we think necessary.

We, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) in any capacity, any hypothec insurer, and the agents or mandataries for any of us, may enter and inspect your property and conduct any environmental testing, site assessment, investigation or study that we or they consider necessary. You are responsible for the costs of this testing, assessment, investigation or study, including interest at your interest rate. You must pay us these costs, including interest, immediately and there will be a charge on the property.

If hazardous or illegal substances are found on your property, regardless of the source or cause, you must immediately carry out all work required to remove the 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 must 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 associated with this work, including providing evidence that the work has been completed.

If you fail to meet one or more of your obligations under this section, you agree that we may do all or any part of the work we feel is necessary. However, we are not obligated to do so. If we do, you will be responsible for all of the costs associated with this.

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

4.8 Notice of violations

You agree to deliver to us within two days any notice, notice of non-compliance, mise en demeure, complaint and other claims from any person arising under and related to a violation, non-compliance or liability with any law, by-law or order.

4.9 Access by us to the property

You must allow us, at any reasonable time, access to the hypothecated property to examine, inspect or evaluate the hypothecated property.

4.10 Books and Accounts

You must keep the books and accounts that a prudent administrator would keep in relation to the rents and allow us to examine the books and accounts and obtain copies of the books and accounts.

5. Condominium (applies ONLY when the hypothec charges a fraction of a property that is a residential condominium unit)

5.1 Declaration

You declare that the hypothecated property described in Schedule I is one of the private portions of an immovable property held in divided co-ownership according to the Civil Code of Québec, article 1038 and following.

5.2 Obligations

You agree to comply with all the requirements of the law regarding divided co-ownership, the declaration of co-ownership registered against the property, as same may be amended from time to time (the “**declaration of co-ownership**”), and the management regulations, by-laws, owners resolutions and conditions applicable to the hypothecated property.

5.3 Payment of amounts and common expenses

You will pay all contributions to the charges resulting from the co-ownership and operation of the building and any contribution to the contingency fund. If we ask, you must give us proof that you have paid all of these amounts.

If you do not pay any amounts that you are obligated to pay, we may do so on your behalf. If we do, you must reimburse us immediately for these payments. If you do not, we may declare that you are in default under this Deed, or add these amounts to the indebtedness, or do both.

As provided in Section 2, you hypothecate to us all your rights to any fund maintained to meet common costs and expenses, including any contingency fund. You also agree to sign any document required by us to assign your rights to these funds to us.

5.4 Notices and demands

You will mail to us by prepaid registered mail, or deliver to us, copies of all communications related to your unit or the common portions of the syndicate of co-owners, means:

- notices
- assessments;
- claims, mise en demeure or demands for payment;
- new rules or regulations;
- requests or demands of us to consent to any matter; and
- every other communication relating to your unit or to the common portions of the syndicate of co-owners.

You must ensure that we receive these communications at least 5 days before any claim or demand is payable or, in the case of other communications, within 5 days of the date you receive them.

5.5 Voting rights

As provided in Section 2, you hypothecate to us to all voting rights which you are entitled to under the terms and conditions of the declaration of co-ownership. You also agree to sign any document required by us to assign your voting rights to us.

You also agree to inform the syndicate that you have hypothecated these voting rights to us.

Until such time as a default under this Deed has occurred, you are entitled to exercise all voting rights but only to the extent that no vote will be cast or consent, waiver or ratification given or action taken which would be prejudicial to our interests or which would have the effect of reducing the value of the property or the condominium or imposing any restriction on the transferability of any of the voting rights. Immediately upon the occurrence of any default under this Deed, all your rights to vote and give consents, waivers and ratifications will cease and we alone will be entitled to exercise all these voting rights and give all consents, waivers and ratifications.

5.6 Acceleration of repayment of the indebtedness

At our option, the indebtedness will become payable immediately if:

- you do not meet one or more of your obligations under the declaration of co-ownership or any management regulation;
- the declaration of co-ownership is terminated;
- a vote of the co-owners authorizes the sale of the property or of a part of its common portions;
- the syndicate of co-owners fails to meet the requirements of the declaration of co-ownership, by-laws or rules and regulations;
- the syndicate of co-owners fails, in our opinion, to manage the condominium property and assets in a careful way or to maintain its assets in good repair; or
- the syndicate of co-owners fails to insure all the condominium units and common portions as required by Section 5.7 of this Deed and according to law and any additional requirements we may have, or fails to do all that is necessary to collect insurance proceeds.

5.7 Insurance

The syndicate of co-owners must have appropriate insurance. In addition, you must insure all improvements which at any time have been made to your property against loss or damage by fire and, as well, against additional risks as we may require. The insurance company or companies must be approved by us.

As provided in Section 2, you further hypothecate in our favour all rights you may have in the policy or policies of insurance and any payments under them. If we ask for a copy of them, you must give us certified copies of every insurance policy.

If you or the syndicate of co-owners fail to keep the buildings and improvements insured or do not provide us with evidence of renewal at least fifteen days before the termination of any insurance we may obtain insurance for the buildings or improvements. However, we are not obligated to do this.

If any loss or damage occurs, you will immediately, at your expense, do everything necessary to enable us to obtain the insurance proceeds. We may use all or any part of the proceeds to do any one or more of the following, as permitted by law:

- repair the damage;
- release same to you; or
- reduce any part of the indebtedness whether or not it is due, including paying any prepayment charges that result.

Nothing will prevent us from exercising voting rights associated with the hypothecated property regarding whether the property is to be rebuilt.

The obligation to insure may be performed by the syndicate of co-owners and the proceeds of insurance may be payable in accordance with the declaration of co-ownership and by-laws of the syndicate of co-owners.

You promise that, in the event of loss or damage, you will fully comply with the terms of all insurance policies and with the insurance provisions of the declaration of co-ownership and by-laws and that, as a member of the syndicate of co-owners, you will insist that the syndicate of co-owners comply with these terms.

6. Additional provisions regarding the hypothec on rents

We may recover rents according to the law. We can do this directly or indirectly through a representative. You agree to cooperate with us or our representative in the collection of rents.

We are not obligated to collect any rent or income from your property. We are also not obligated to comply with any lease or agreement related to your property.

Moreover, we may exercise the rights related to the rents, in particular without obtaining your approval or giving you a notice thereof and without having to prove that you were negligent or refused to exercise such rights.

We authorize you to collect the rents and other claims arising under leases for the property. You must collect the rents and such other claims in a diligent and proficient manner and will follow all of our instructions in doing so. You must also notify us immediately of any problems in collecting the rents and such other claims. We may withdraw this authorization at any time according to the applicable law.

We may also grant extensions of time, accept or discharge security, grant acquittance and cancellations and deal at our discretion with any questions relating to the rents, without your intervention or consent. We are in no way liable for material damages or injuries which may result through our fault, other than gross or intentional fault, or through the fault of our agents, employees or mandatary in the collection and recovery of the rents or our failure to collect rents. We have no obligation to notify you of any irregularity in the payment of rents by the tenants. If in spite of the authorization being withdrawn as aforesaid, sums payable pursuant to the rents are paid to you, without limiting our rights against the tenants, you will receive such rents as a mandatary or depositary and remit them to us.

You will notify us immediately of any rents present or future, which are or become secured by a hypothec or guaranteed by a third party and will deliver to us the leases or other documents now or hereafter constituting or evidencing the same.

You will deliver to us upon request a copy of all leases affecting the property from time to time and other information respecting the rents on a timely basis.

7. Default

You will be in default under this Deed and we may require you to repay the total indebtedness immediately if:

- you do not make any payment required by this Deed;
- you do not meet one or more of your obligations under this Deed or under any other agreement with us or as required by law;
- we discover that a statement, certification, declaration or representation you made to us or an agreement you made with us in this Deed, or when you applied for the indebtedness, is not true;
- we receive notice of any lien, charge, encumbrance, hypothec or other security registered against the title to your property;
- the hypothecated property or any part of it is subject to any measure of enforcement (including prior notice of exercise of a hypothecary right and withdrawal of authorization to collect claims);

- any buildings being erected on your property, or any additions, alterations or improvements done to your property, remain unfinished without work being done on them for 10 consecutive days;
- you sell or transfer all or part of the hypothecated property without our written consent;
- you become subject to the Bankruptcy and Insolvency Act (Canada) or any other legislation related to bankruptcy or insolvency;
- a major adverse change in your financial situation occurs which, in our opinion, results in a severe deterioration in your financial position and which has not been remedied within 15 days written notice from us;
- your property is abandoned;
- you default on any loan and the creditor demands immediate repayment of the loan;
- a utility company obtains a judgement against you or begins a petition to obtain rents or other revenues or proceeds for non-payment of your obligations to the utility; or
- any guarantor or surety notifies us of his intention to terminate his guarantee or suretyship.

Each of these events will be considered an event of default, which means that if any one of these circumstances listed above occurs, you are not meeting your obligations under this Deed.

We have the right to waive any particular default by you. However, if we do so, we are not waiving any other default or any default which may occur in the future.

8. Our rights before and in case of default

8.1 We are under no obligation to make advances to you under this Deed

We may, for any reason, decide not to advance you all or any part of the capital, advance or loan secured under this Deed, even if:

- you have signed this Deed;
- this Deed has been registered; or
- we have already given you part of the capital or loan.

In this case, you will pay us, when we demand, all of our costs and expenses related to investigating title to your property and for preparing and registering this Deed. These costs will include legal fees and disbursements. You will pay us these costs immediately. If you do not pay them, we may declare you to be in default under this Deed, or add them to the indebtedness, or do both.

8.2 Releasing your property from the hypothec

We may release our interest in all or part of your property, whether or not we receive any value. We will be accountable to you only for money that we actually receive.

If we release our interest in only part of your property, the remainder of your property will continue to secure the indebtedness and the other obligations secured under this Deed. Your obligations under this Deed will continue unchanged.

If your property is subdivided, each part of your property will secure payment of the indebtedness as well as payment and performance of the other obligations secured under this Deed.

8.3 Enforcing our rights

If you are in default under this Deed or if do not make one or more payments when required or if you do not meet one or more of your other obligations under this Deed, we may enforce our rights by taking certain actions. We have the right to take one or more of these actions at the same time or in any order we choose. These actions include all rights and recourses available to us under law and under this Deed, including the hypothecary rights and recourses available to us under the Civil Code of Québec.

In addition, you will lose the benefit of term and we may terminate any obligation to grant credit or advances to you and we may also declare due and payable all the obligations that are not yet due, including the indebtedness, all interest and related costs.

Whatever the right and recourse we may choose to exercise, the following measures will apply:

- For the purpose of protecting or realizing the value of the hypothecated property, we may, at your expense and without obligation on our part:
 1. dispose of the hypothecated property if it is likely to depreciate rapidly or perish;
 2. continue operating the business;
 3. use the information obtained when exercising our rights;
 4. perform any one of the obligations under this Deed;
 5. exercise any right pertaining to the hypothecated property;
 6. use the premises where your property is located.
- We have no obligation to render accounts to you except in accordance with the commercial practices and within the periods that we usually follow, and we have no obligation to make an inventory, take out insurance or provide any other security.
- We may, directly or indirectly, acquire for ourselves the hypothecated property.
- When exercising our rights, we may waive any right to which you are entitled, even without consideration or compensation.
- If we withdraw our hypothecary or other rights against the hypothecated property surrendered to us, which we may do at our discretion, we may return the hypothecated property, or what remains of it, to you, without express or tacit guarantee or representation, but without prejudice to our other rights or remedies.
- If we decide, at our sole discretion, to exercise the right of taking in payment and if you are entitled to require that we proceed instead with the sale of the hypothecated property on which we are exercising our right, you acknowledge that we will not be obligated to abandon the remedy of taking in payment unless, before the delay granted for surrender expires, we have (i) received security which we deem satisfactory to ensure that the sale will be carried out at a price sufficiently high for our claim to be paid in full, (ii) been reimbursed for the expenses incurred, and (iii) received an advance for the sums necessary for the sale of the hypothecated property.
- The sale of the hypothecated property may be made without legal warranty on our part or, as we may choose, with total or partial exclusion of warranty.

You recognize that your interests are best protected if we act in accordance with our usual financial practices, depending on the circumstances.

We can cure any defaults under this Deed and take any other steps or proceedings against you that are allowed by the laws of Québec and Canada.

If we take possession of the hypothecated property to enforce our rights, you will not interfere with our possession and agree to voluntarily surrender to us the hypothecated property. You agree to diligently sign any documents and deeds of

transfer necessary to surrender the hypothecated property to us. You also will not interfere with the possession of your property by us or any other person we may mandate, nor with the possession of your property by any person we have leased or sold your property to. You will not make any claim against any person to whom your property has been leased or sold.

You must pay all of our expenses related to our enforcing our rights. You must pay these amounts immediately when we ask for them. These expenses may include legal fees and disbursements. You must also pay all other costs we have to pay to protect our interests and to enforce any of our rights under this Deed, as well as a reasonable allowance for the time and services of our employees and those of CIBC, if applicable.

8.4 Delay in enforcing our rights

If we delay enforcing any of our rights, the delay will not constitute a waiver of these rights or affect any of our other rights under this Deed. If we give you or any other person an extension of time, it does not affect any of our rights under this Deed. If we do either of these things, we may still:

- require you to make all payments on time and meet your obligations under this Deed;
- require payment of the indebtedness if you are in default; and
- require any other person who has obligations under this Deed to meet those obligations.

8.5 If we do not enforce our rights on a particular default

In some cases, we may not enforce our rights on a particular default by you. However, by doing so, we are not waiving any other existing default by you, or any other defaults by you in the future.

8.6 Court orders and judgments

If we obtain a court order or judgment against you to enforce our rights, the judgment, unless it extinguishes the debt owing to us, will not prevent us from pursuing our other recourses or rights to enforce your obligations under this Deed, including our right to receive interest as required by this Deed.

8.7 Doctrine of consolidation

The doctrine of consolidation will apply to this Deed and any other hypothec you have granted or will grant to us. This means that if you default under any of your hypothecs to us then we can, as a condition of your repaying any indebtedness secured by such hypothecs, require that you repay all indebtedness secured by all hypothecs.

8.8 Administration and processing fees

In addition to the administration and processing fees outlined elsewhere in this Deed, you also agree to pay to us, when due, our administration and processing fees in connection with:

- the registration, renewal, cancellation, work relating to discharge and release of the hypothecs granted under this Deed;
- processing, inspection, closing, document verification and other costs relating to renewal titles, notice of address, subrogations, appraisals, surveys and obtaining registered copies of summaries of this Deed;
- the preparation of any assumption statement, amending or other agreement, or statements for information purposes;

- failure to have sufficient funds in your account to meet a payment amount, closure of the account from which you authorized us to deduct your payments, or cancellation of your authorization to deduct payments from your account;
- replacement of cheques if a payment has been refused because of insufficient funds; and
- any other reason related to the administration of your indebtedness.

We will charge you our fees in effect at the time we do the work.

If you do not pay us these fees when they are due, we will add these fees to the indebtedness. We will charge you interest on these fees at the interest rate from the date the fees are incurred.

You also agree to pay us, when due, our fees for providing any services of an administrative or clerical nature requested by you. Examples of these fees include:

- providing copies of documents from your file;
- providing duplicate documents;
- providing an amortization schedule;
- retrieval of your file or information or documents from offsite storage at your request;
- providing a detailed breakdown of your payment history or tax account;
- audit verification;
- courier charges; and
- our fees in effect from time to time for any other special requests by you for similar services of a clerical or administrative nature.

You must pay us these fees immediately. If you do not pay them, we may declare that you are in default under this Deed, or add these fees to the indebtedness, or do both.

We have the right to change the fees we charge from time to time without notifying you. The fees in effect at any particular time are available from any CIBC branch in Canada, or by contacting us.

8.9 Certain actions we can take

We can pay all expenses that we incur in collecting any payment under this Deed that you did not make when due and in enforcing your other obligations. If we do this, you must pay us these amounts immediately. If you do not, we may declare that you are in default under this Deed, or add these amounts to the indebtedness, or do both.

Any payments we make under this Deed will be added to the indebtedness. We will charge you interest on these payments from the date we pay them at the interest rate specified in this Deed. 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. These statements will be considered to be conclusive evidence of the amount owing.

If we have not received a solicitor's final report and confirmation of title within thirty days of the date the funds are advanced under the documents evidencing the indebtedness, we are entitled to retain another solicitor of our choice to provide a final report and confirmation of title. You will be responsible for all costs related to doing this.

8.10 Collection and investment of money

Any money we collect to exercise our rights under this Deed or the law may be retained by us under the hypothecs granted under this Deed or be imputed to payment of the indebtedness whether or not it is due. We have the option of imputing any amount without being obligated to follow the rules about imputation of payments.

The effects or sums of money delivered to or held by us in application of this Deed may be invested as we see fit without us being bound by the legal rules respecting the investment of the property of other persons.

8.11 Negligence by us

We are not obligated to use more than reasonable diligence to exercise our rights or the performance of our obligations. We are not liable for material injury that may be caused by us or our employees, other than intentional fault or gross negligence.

9. What happens if your property is sold or transferred

If you sell or transfer the property, we can, at our option, demand that you pay the entire debt immediately. 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 entire debt, our rights under this Deed or against anyone who has guaranteed the indebtedness are not affected.

10. Assumption

This Deed cannot be assigned by you or assumed by any other person.

11. Expropriation

If your entire property is expropriated, the indebtedness will immediately become payable, along with loss of interest, including any prepayment charges, if applicable, as described elsewhere in this Deed or the documents evidencing the indebtedness.

If only a part of your property is expropriated, the amount you are awarded for the partial expropriation will be paid to us and we will credit it to the indebtedness. If, in our opinion, the remainder of your property does not provide adequate security for the indebtedness, then the indebtedness, or any part of the indebtedness as we determine, will immediately become due and payable, plus any loss of interest.

12. Who is obligated by this Deed

The obligations under this Deed are the solidary and indivisible responsibility of each person who signed it. This means that each grantor is responsible for meeting all obligations in this Deed and paying the entire indebtedness, even if others have also signed this Deed.

In addition, your legal and personal representatives and anyone else to whom you transfer your property must meet your obligations in this Deed.

Our successors and anyone to whom we transfer this Deed or the indebtedness will benefit from the rights set forth in this Deed.

You are responsible for performance all the obligations of this Deed, even if all or part of the property is no longer covered by this Deed.

13. Making material changes

Any agreement, whether verbal or in writing, to make material changes to the terms and conditions of the indebtedness will apply not only to those who agree to the terms but also to every person, including guarantor, who did not receive notice of the change or agree to the change in writing. Examples of material changes include extensions of the time for payments, changes in the interest rate and renewals or extensions of the term of the indebtedness.

14. Civil Status

You certify that your current civil status is correctly described in Schedule I.

If the property is a “family residence” within the meaning of the Civil Code of Québec, you agree that any declaration of family residence within the meaning of the Civil Code of Québec, which may be registered now or in the future against the property, is subject to and will rank after hypothecs created in this Deed and our rights and privileges under this Deed.

Our rights and privileges under this Deed will take priority and be executory against the property as if no such declaration had been registered. You waive all rights stemming from any declaration now or in the future registered against the property.

15. If part of this Deed is not valid

If any part of this Deed is found to be illegal or unenforceable, the validity or enforceability of all other parts of this Deed will not be affected.

16. Reference to laws

Any reference to legislation in this Deed includes amendments and replacements to that legislation in force from time to time.

17. Collecting, using, and disclosing your personal information

During the course of our relationship, we, and Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), in any capacity, and any hypothec insurer (the “Information Access Persons”), may collect financial and related information about you. This information includes:

- information about your indebtedness,
- information about your transactions using our products and services,
- information to identify you or qualify you for products and services, and
- information we need for regulatory purposes.

We and any Information Access Person may collect this information from a number of different sources including your application for the applicable credit facility or product, references you provide, credit reporting agencies, other financial institutions, service providers, our internal records and from individuals authorized to act on your behalf.

We and any Information Access Person may use your personal information to open, process, service, insure, maintain and collect upon your indebtedness, and may disclose your personal information to credit reporting agencies, including information about this indebtedness. We will also use and disclose your personal information according to CIBC’s privacy policies which are outlined in CIBC’s brochure, “Your Privacy Is Protected.” This privacy policy may be amended, replaced or supplemented from time to time. You can get information on our current privacy policy by contacting any branch of CIBC.

You agree that we may enter into this Deed on behalf of another entity (known as a “beneficial owner”), as an agent, nominee or mandatary, and also that we may assign this Deed to a beneficial owner, or to a hypothecary representative, to hold such legal title on

behalf of a beneficial owner. We can do this whether or not the beneficial owner is named in this Deed. You also agree that we may insure this hypothec with CMHC or other hypothec insurer approved by us from time to time. We and any Information Access Person may disclose your personal information to the beneficial owner, its agent, and any person or entity to which the beneficial owner assigns this Deed or the indebtedness, and to any such hypothec insurer. If the hypothec is insured, the hypothec insurer may obtain a credit report and other information about you from any credit bureau, credit reporting agency and/or from us. We and any Information Access Person may also disclose your personal information to any service provider. A service provider is any person or entity that:

- is involved in the servicing, maintenance, collection or operation of this Deed or the indebtedness; or
- provides services or benefits to you under this Deed or the indebtedness, including loyalty programs.

Your personal information includes all information provided by you or obtained by us in connection with your indebtedness application, and ongoing information and documentation about you and your indebtedness sufficient for us and the beneficial owner, its agent and any assignee, hypothec insurer, our respective agent and service provider to administer this Deed or the indebtedness and exercise their rights under it.

18. Discharge

After you have paid us the debt secured by this Deed and you have met all your obligations under the Deed and the documents evidencing the indebtedness, you may request in writing that we send you a discharge or an assignment of this mortgage.

You will pay our usual administration and processing fee for preparing, reviewing and signing the discharge or assignment and all legal and other expense. You will pay us these fees whether the discharge or assignment is prepared by your lawyer/notary, our lawyer/notary, or by us. It is your responsibility to register the discharge or assignment on the title to your property and to pay the registration fee.

If electronic registration is available for this Deed, we may register the discharge on your behalf, if we choose, and you agree to pay us the registration fee. After we have done so, we will send you or your lawyer confirmation that the discharge has been registered.

19. Hypothec Insurance; Securitization

We may include a loan secured by this Deed in a pool created under a National Housing Act (NHA) program administered by Canada Mortgage and Housing Corporation pursuant to which mortgage-backed securities are issued.

If indebtedness under an agreement secured by this Deed is or becomes insured and included in a NHA pool, that indebtedness will have priority as to payment, collection, enforcement and realization over any indebtedness secured by this Deed that is not insured and included in a NHA pool.

While the indebtedness as a separate and distinct loan is insured and included in a NHA pool, we will not take either of the following actions as against Canada Mortgage and Housing Corporation in any capacity, or the loan insurer:

- exercise the hypothecs granted under this Deed, or
- exercise our rights to consolidate, cross-collateralize or cross-default the indebtedness that is insured and pooled with indebtedness that is not.

However, we do not waive, disclaim, discharge or release the hypothecs granted under this Deed against you or any other persons having or taking an interest in your property.

To the extent there is any conflict between the terms of this section “Hypothec Insurance; Securitization” and the terms of any agreement, this section shall prevail.

20. Notices

All notices sent by us to you will be considered to be valid if sent by regular mail to your address shown in Schedule I.

Any notice, claim or mise en demeure to you may also be addressed to the latest address we have on file for you. If we cannot locate you, we may serve any notice in at the Office of the Clerk of the Superior Court in the Judicial District where is located the property.

21. Novation

This Deed does not constitute novation and the hypothecs granted in this Deed are in addition to any other guarantee, hypothec or security we may have.

22. Time is of essence

You will be deemed “*en demeure*” by the mere lapse of time as regards performance of your obligations under this Deed by the mere lapse of time or the expiry of the term or any other method permitted by law, without any obligation on our part to serve any notice or prior notice to you.

23. Delegation by us

We may delegate to another person the exercise of our rights or performance of our obligations under this Deed; in such cases, we may provide such other person with any information about you or the hypothecated property. You agree to appoint us as your irrevocable mandatary with power of substitution for the purpose of taking any action or signing any writing, proxy or document we deem necessary for the exercise of our rights.

24. Intervention

24.1 Consent of spouse

_____, spouse of the grantor, confirms that his or her civil status and that of the grantor are correctly described in Schedule I and, having read this Deed, agrees with the terms of this Deed and confirms the following:

- the property described in Schedule I is not used as a “family residence” within the meaning of article 404 and following of the Civil Code of Québec; or
- if the property is used as a “family residence” within the meaning of article 404 and following of the Civil Code of Québec, no declaration of family residence has been registered against it; or
- if the property is a “family residence” within the meaning of article 404 and following of the Civil Code of Québec, and a declaration of family residence has been registered against it, the hypothecs, rights, privileges and recourses of the lender under this Deed will take priority and be executory against the property as if no such declaration had been registered and the intervening party waives any rights that might result from any present or future declaration registered against the property.

25. Additional declaration

Each of the grantor and all other parties intervening to this Deed declare having read this Deed and received adequate explanation of the nature and scope of their respective obligations under this Deed. This Deed corresponds to the form usually proposed to our customers.

The grantor assumes all risks of *force majeure*, such that you shall be bound to timely execute each and every one of your obligations under this Deed notwithstanding the existence or occurrence of any event or circumstances constituting *force majeure* within the meaning of Article 1470 of the *Civil code of Quebec*.

26. Governing Law

This Deed and all its terms and conditions will be governed and interpreted under the laws of the Province of Québec.

27. Language

The parties confirm their express wish that this Deed be drawn up in English and French and that the documents relating to it be drawn up in English. Les parties confirment leur volonté expresse que le présent Acte soit rédigé en anglais et en français et que les documents s'y rattachant soient rédigés en anglais.

SCHEDULE 1

SECTION I: An agreement made on or about whereby the lender has extended credit to the grantor in an amount of \$()

SECTION II: Description of the property
Address of the property

SECTION III: Existing charges, if any, other than those in favour or to the benefit of the lender

SECTION IV: Matrimonial status of the grantor

SECTION V: Address of the lender for sending payments and notices:

Address of the grantor for sending notices:

VERSION FRANÇAISE DES DISPOSITIONS EN LANGUE ANGLAISE DU PRÉSENT ACTE

Le _____
Devant M^e _____,
notaire soussigné pour la province de Québec, exerçant à _____.

Ont comparu :

_____ (ci-après parfois appelé dans le présent Acte le « **constituant** » ou « **vous** ».
Les termes « **votre** » ou « **vos** » réfèrent également au constituant).

Et:
Banque Canadienne Impériale de Commerce, une banque constituée en vertu de la *Loi sur les banques* (Canada) ayant son siège social au Commerce Court West, Toronto (Ontario), M5L 1A2, et sa principale place d'affaires _____,
_____ agissant et ici représentée par _____,
_____, son _____,
se déclarant dûment autorisé(e) aux fins du présent Acte
(ci-après parfois appelée dans le présent Acte le « **prêteur** » ou « **nous** ».
Les termes « **notre** » ou « **nos** » réfèrent également au prêteur)

Avis d'adresse inscrit(s) comme suit :
Circonscription foncière _____ Numéro _____

LESQUELS ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1. Nature des obligations garanties

1.1 Obligations garanties

☐ Option 1

Vous reconnaissez que vous nous devez actuellement, ou que vous pourriez nous devoir à une date ultérieure, une somme d'argent aux termes de différents prêts ou crédits qui vous ont été consentis ou qui pourraient vous être consentis à une date ultérieure. Cette dette résulte d'ententes, de billets à ordre ou à demande, de garanties, d'endossements, de clauses restrictives ou d'autres obligations, ainsi que de toute modification, reformulation, substitution et de tout renouvellement, que vous avez contractés, et elle comprend toute entente décrite à l'annexe 1 du présent Acte. Les sommes que vous nous devez peuvent résulter d'avances sur prêt ou de découverts que nous vous avons consentis ou que nous avons accordés à tout autre débiteur à l'égard d'une marge de crédit ou de garanties, de lettres de change, de lettres de crédit ou d'autres facilités qui sont payables sur demande ou à l'échéance.

☐ **Option 2**

Conformément à/au/aux _____ ,
_____ , qui comporte (comportent)
en date du _____ la
signature des deux parties, vous avez fait la promesse de nous payer le montant
de _____

_____ dollars (\$) en monnaie ayant cours légal au/aux/en

plus les intérêts au taux d'intérêt convenu. Les modalités de cette entente sont
considérées comme faisant partie intégrante du présent Acte et de toute
modification, prorogation, reformulation, substitution et de tout renouvellement.

☐ **Option 3**

Vous reconnaissez avoir signé, de gré à gré, un cautionnement en date du _____

_____ aux termes duquel vous vous portez garant des dettes et obligations de
_____ envers nous.

Les modalités de ce cautionnement sont considérées comme faisant partie
intégrante du présent Acte et de toute modification, prorogation, reformulation,
substitution et de tout renouvellement.

☐ **Option 4**

Nous avons tous les deux signé une entente le _____
concernant une marge de crédit.

Les modalités de cette entente sont considérées comme faisant partie intégrante
du présent Acte et de toute modification, prorogation, reformulation, substitution
et de tout renouvellement.

1.2 Endettement

Aux termes de cet Acte, l'expression « endettement » signifie toutes les dettes et obligations que vous avez envers nous, qu'elles soient présentes ou futures, directes ou indirectes, soldées ou conditionnelles, engagées individuellement ou avec une autre personne, exigibles ou non, peu importe leur nature ou leur origine et comprend, sans s'y limiter, toutes les dettes et obligations résultant de l'option sélectionnée à l'article 1.1 ci-dessus. Les dettes et obligations peuvent découler de contrats ou d'ententes que nous aurons conclues avec vous et de contrats ou d'ententes que nous aurons conclues avec d'autres parties aux termes desquels vous nous devez ou pourriez nous devoir des sommes d'argent en tant que débiteur principal ou caution (chacun appelé une « entente »). La dette comprend le capital et l'intérêt ainsi que tout autre montant que vous pourriez nous devoir de temps à autre. Les montants dus en vertu d'une entente ne seront garantis aux termes du présent Acte que si l'entente indique que l'endettement est garanti par votre Propriété. Chaque prêt et chaque marge de crédit consentis en vertu d'une entente, ainsi que leur remplacement ou leur refinancement, constituent un prêt distinct.

Aux termes de cet Acte, l'expression « débiteur » signifie toute personne pour laquelle vous agissez à titre de caution des obligations que cette personne a envers

nous, et l’expression « Acte » signifie le présent acte et toutes ses annexes, ainsi que toute modification et tout remplacement ou renouvellement.

Vous reconnaissez qu’aucune des conditions du présent Acte ne pourra être interprétée comme une obligation de notre part d’offrir, de consentir ou de maintenir tous les droits, prêts ou autres facilités de crédit en votre faveur.

Si l’une des obligations garanties aux termes du présent Acte découle d’un contrat selon lequel un crédit vous est accordé et qu’à l’échéance dudit contrat, un montant excédant celui d’un versement périodique aux termes dudit contrat demeure exigible, nous ne pourrions en exiger le paiement que trente (30) jours suivant un avis écrit de notre intention, sauf si vous êtes défaillant. La présente disposition s’applique seulement si vous avez respecté et exécuté toutes vos obligations aux termes du présent Acte, si la propriété comporte au plus quatre (4) logements et qu’elle n’est pas utilisée à des fins commerciales, industrielles ou professionnelles ou si l’hypothèque constituée aux présentes n’est pas une hypothèque de premier rang.

2. Hypothèque

À titre de sûreté pour le paiement complet du montant de l’endettement ainsi que le paiement complet et l’exécution de toutes les obligations, confirmations et déclarations, présentes et futures, directes ou indirectes, en vertu du présent Acte ou de tout autre document conclu avec nous, vous hypothéquez par les présentes en notre faveur pour la somme suivante, tous vos droits, titres et intérêts dans la propriété hypothéquée (tel que ce terme est défini ci-après) :

- dollars (\$)

en monnaie légale du Canada, (cette somme est appelée l’ « **Hypothèque principale** »), avec un taux d’intérêt annuel de vingt-cinq pour cent (25 %) devant être calculé semestriellement, non à l’avance; plus
- dollars (\$)

en monnaie légale du Canada, étant un montant égal à quinze pour cent (15 %) de l’hypothèque principale, pour garantir tout autre montant que vous pouvez nous devoir en vertu du présent Acte, incluant les coûts encourus pour recouvrer le montant du capital de ce prêt hypothécaire ainsi que l’intérêt et pour recouvrer ou préserver la propriété hypothéquée.

La « **Propriété hypothéquée** » comprend tous les droits, titres et intérêts dans ce qui suit :

- l’immeuble ou les immeubles décrits à l’annexe I, ainsi que toute propriété physiquement attachée ou jointe de façon permanente afin d’en assurer son utilité (incluant les appareils de chauffage et d’air climatisé et les réservoirs) et qui deviennent immeubles par l’effet de la loi, ainsi que tous les droits, titres et intérêts dans les constructions et les améliorations situées sur l’immeuble ou les immeubles (collectivement la « **Propriété** »);
- toutes les sommes reçues de vous ou d’un assureur, d’une caution ou d’une autre personne, ainsi que toutes les sommes détenues pour vous ou en votre nom par toute personne, qu’elle soit accumulée pour les fins prévues au présent Acte ou autrement, et tous les revenus, intérêts courus sur ces sommes et les valeurs mobilières et investissements correspondants;
- tous les biens meubles, présents ou futurs, utilisés pour la construction, le développement, l’usage et l’opération de la propriété et situés sur celle-ci,

corporels et incorporels, ainsi que toutes substitutions, remplacements, modifications, revenus et tous les livres, papiers, dossiers, documents et ententes de toute forme, attestant ou reliées à la propriété hypothéquée;

14. tous les baux, offres de location, conventions de bail, concessions et autres droits d'occupation des locaux dans la propriété, présents ou futurs, et tous les loyers, loyers additionnels, dépôts de sûreté ou autres dépôts, revenus ou autres sommes d'argent, émissions, bénéfices, droits ou profits présents et futurs, payables ou générés de cette propriété, ou autres droits ou contrats relativement à la propriété;
15. tous les fruits et revenus issus de la propriété hypothéquée, incluant, sans limiter, le produit de toute vente, cession, bail ou autre aliénation de toute propriété hypothéquée, toute créance résultant de cette vente, cession, bail ou autre aliénation, ainsi que tout bien acquis en remplacement, avec tout pouvoir et autorité pour demander, recouvrer, recevoir et donner des reçus pour tous ces fruits et revenus;
16. toutes les indemnités présentes et futures qui sont dues de temps à autre ou exigibles en vertu des contrats d'assurance relativement à la propriété hypothéquée;

et si la propriété décrite à l'annexe I est une unité de copropriété divise, ce qui suit, fait également partie de la propriété hypothéquée :

17. tout intérêt dans les parties communes ou aires communes et tout autre intérêt dans les actifs du syndicat des copropriétaires;
18. tous les droits dans un fonds maintenu pour payer les coûts et dépenses communs, incluant tout fonds de prévoyance;
19. tous les droits de vote en vertu des modalités et conditions de la déclaration de copropriété; et
20. tous les droits dans la ou les polices d'assurance maintenues par le syndicat des copropriétaires et tout paiement en vertu de celles-ci.

Toute référence dans le présent Acte à la propriété ou à la propriété hypothéquée inclura en tout ou en partie cette propriété ou propriété hypothéquée.

Les hypothèques consenties en vertu du présent Acte constituent une sûreté continue malgré toute fluctuation du montant de l'endettement ou des obligations garanties en vertu du présent Acte, et peu importe si vous avez payé en tout ou en partie le montant de l'endettement, jusqu'à ce qu'elles aient été radiées par écrit par nous. Ainsi, toute obligation future garantie en vertu du présent Acte sera considérée être une obligation supplémentaire pour laquelle vous serez réputé vous être obligé à nouveau en vertu du présent Acte.

Vous pourrez nous emprunter des montants additionnels garantis en vertu de cet Acte, pourvu que le montant de l'endettement impayé à tout moment plus tels emprunts additionnels n'excède jamais le montant de l'hypothèque principale. Vous reconnaissez que nous pourrions refuser votre demande d'emprunt additionnel pour quelque raison que ce soit.

Les modalités et conditions applicables à ces emprunts additionnels devront être établies dans une convention écrite entre vous et nous.

Les emprunts additionnels seront également garantis en vertu de cet Acte. Les hypothèques garantissant ces emprunts additionnels auront le même rang et subsisteront malgré toute réduction de ces emprunts additionnels, jusqu'à ce qu'elles aient été radiées par écrit par nous.

Vous convenez de signer tout document requis pour donner plein effet aux hypothèques consenties en vertu du présent Acte et s'assurer qu'en tout temps elles puissent être

opposables aux tiers. En particulier, si nous l'exigeons, vous devez signer tout avis de renouvellement pour les hypothèques consenties en vertu du présent Acte.

3. Déclarations

3.3 Certificat de localisation

Vous nous déclarez que le certificat de localisation qui nous a été remis représente l'état actuel de la propriété et qu'aucune modification n'a été apportée à la propriété depuis cette date.

3.2 Taxes

Vous nous certifiez qu'aucune taxe, tarif ou cotisation de quelque nature que ce soit sur la propriété hypothéquée ou qui est prélevé par toute autorité fédérale, provinciale, municipale, religieuse ou scolaire n'est impayée, en souffrance, consolidée ou payée avec subrogation.

Dans le présent Acte, le terme « **Taxes** » comprend toutes les taxes, cotisations et prélèvements quels qu'ils soient, y compris les intérêts et les pénalités ainsi que toutes les pénalités ou coûts associés relativement à un nettoyage à la suite d'un incendie, explosion ou autre destruction ou dommage. Les exemples de taxes comprennent les taxes foncières qu'elles soient générales, spéciales, municipales, cotisations pour des améliorations locales, taxes scolaires, taxes d'eau, taxes d'affaires, charges et redevances d'aménagement.

3.3 Réparations et modifications

Vous nous déclarez et certifiez qu'aucune réparation, modification, rénovation ou construction n'a eu lieu sur la propriété au cours des six derniers mois sans avoir été entièrement payée.

3.4 Équipement et appareils

Vous nous déclarez et certifiez qu'aucun équipement ou appareil attaché à la propriété n'est grevé d'une créance prioritaire, hypothèque, contrat de vente conditionnelle, contrat de vente à tempérament, vente avec faculté de rachat ou de résolution ou tout autre droit. Ceci inclut, notamment, des ascenseurs, des appareils électriques et électroménagers et des systèmes de chauffage, de climatisation, de ventilation ou d'entretien.

Vous nous déclarez et certifiez aussi que tout l'équipement et tous les appareils vous appartiennent en pleine propriété et font partie intégrante de la propriété. Ceci signifie qu'ils ont perdu leur individualité et assurent l'utilité de la propriété ou y sont attachés de façon permanente et y sont physiquement joints et assurent son utilité.

3.5 Titre de votre propriété

Vous nous déclarez et certifiez ce qui suit :

- vous avez un titre valable sur la propriété et sur les constructions et les ouvrages de nature permanente qui y sont érigés;
- aucun loyer n'a été cédé ou hypothéqué en faveur d'un tiers;
- la Propriété hypothéquée est libre de tous droits et de toutes charges, priorités, hypothèques ou autres affectations, y compris des hypothèques légales d'un syndicat des copropriétaires, sauf celles qui sont indiquées à l'annexe I;

- la propriété hypothéquée n'est pas affectée par une servitude ou une vue illégale qui n'a pas été modifiée ou corrigée par un acte dûment publié;
- vous détenez tous les permis et licences nécessaires à l'exploitation d'une entreprise, tel qu'il est indiqué à l'article 1525 du Code civil du Québec, tous les permis et licences sont en règle, et les activités de l'entreprise, le cas échéant, sont exercées dans le respect de la loi et de ces permis et licences; et
- si vous avez acquis la propriété et toute construction et les ouvrages de nature permanente qui y sont érigés, par un acte de vente, l'acte de vente ne contient pas de clause résolutoire de quelque nature que ce soit.

3.6 Conflit d'obligations

Vous nous déclarez et certifiez qu'en signant le présent Acte et en exécutant les obligations en vertu du présent Acte:

- vous ne violerez pas les conditions de tout autre acte ou document qui garantisse d'autres dettes que vous pouvez avoir ni ne serez en défaut à cet égard;
- le présent Acte n'est pas en conflit avec tout autre acte ou document que vous pouvez avoir signé.

3.7 Entité juridique et autres

Si vous êtes une société par actions, une société de personnes ou une fiducie, vous déclarez que :

- la société par actions, la société de personnes ou la fiducie est dûment constituée et en règle en vertu des lois de la juridiction dans laquelle elle a été créée;
- cette hypothèque a été approuvée par voie de résolution ou de toute autre façon pouvant être nécessaire ou requise par la société par actions, la société de personnes ou la fiducie afin de créer des engagements légaux, valides et obligatoires;
- toute personne ayant signé cette hypothèque au nom de la société par actions, de la société de personnes ou de la fiducie est autorisée à le faire.

3.8 Changements dans le contenu des déclarations

Vous déclarez que vous nous aviserez de tout changement dans le contenu des déclarations que vous avez faites dans cet article.

4. Vos obligations en ce qui concerne la propriété hypothéquée

4.2 Protection de votre titre et de notre intérêt

Vous prendrez toute mesure nécessaire pour protéger votre titre sur votre propriété. Vous convenez aussi de ne pas interférer de quelque façon que ce soit avec notre intérêt dans votre propriété.

Vous maintiendrez la propriété hypothéquée libre de tout droit, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels nous avons consenti par écrit.

Vous devez nous fournir toute information que nous pouvons raisonnablement exiger sur la propriété hypothéquée pour vérifier si vous remplissez vos obligations. Vous devez nous aviser de tout fait qui pourrait réduire la valeur de la propriété hypothéquée ou de tout changement dans votre situation financière.

4.2 Utilisation de la propriété

Vous ne devez pas changer l'usage de la propriété hypothéquée, sauf si nous y avons consenti par écrit.

Vous ne devez pas louer la propriété hypothéquée en tout ou en partie à des conditions inférieures à celles du marché sans notre consentement préalable écrit.

Vous ne devez pas permettre que la propriété demeure vacante ou inutilisée.

4.3 Démolition et modifications

Vous ne démolirez aucun bâtiment ou structure, en tout ou partie, sur votre propriété sans d'abord avoir obtenu notre approbation écrite.

Vous ne ferez pas de modifications, d'ajouts ou d'améliorations importants à votre propriété sans d'abord avoir obtenu notre approbation écrite de vos plans proposés concernant ces changements.

Si nous convenons de vous laisser faire des modifications, des ajouts ou des améliorations à votre propriété, les conditions suivantes s'appliquent :

- Les travaux doivent être complétés aussi rapidement qu'il est raisonnablement possible de le faire.
- Les travaux doivent respecter toutes les exigences gouvernementales et les règlements de zonage et de construction, ainsi que les autres normes qui s'appliquent à votre propriété. Si nous vous demandons de le faire, vous nous donnerez la preuve que les travaux respectent toutes les exigences gouvernementales et toutes les normes de construction.
- Vous paierez tous les coûts associés aux travaux et vous nous fournirez la preuve que tous les montants exigibles pour les travaux ont été payés.
- Vous devez conserver toutes les retenues requises, à moins que nous ne choissions de le faire.
- Nous pouvons obtenir un jugement permettant la substitution de toute hypothèque légale par toute autre sûreté approuvée par la cour. Si nous le jugeons nécessaire, nous pouvons fournir des cautionnements financiers ou toute autre sûreté pour obtenir ce jugement. Dans un tel cas, si nous le faisons, vous devez nous payer immédiatement **tous** les frais, coûts et dépenses y afférents. Si vous ne le faites pas, nous pouvons vous déclarer en défaut aux termes du présent Acte ou nous pouvons ajouter ces montants au montant de l'endettement, ou faire les deux.

4.4 Assurance (NE s'applique PAS si votre propriété est une unité résidentielle unifamiliale détenue en copropriété)

Vous devez souscrire une assurance et la maintenir en vigueur pour tous les bâtiments, structures, accessoires fixes et améliorations sur votre propriété pour au moins la pleine valeur de remplacement en dollars canadiens. Vous devez maintenir cette couverture d'assurance en vigueur en tout temps jusqu'au remboursement intégral du montant de l'endettement.

Votre assurance doit comprendre une couverture pour la perte ou le dommage causé par le vol, l'incendie ou le vandalisme. En tout temps, nous pouvons exiger que vous obteniez aussi une couverture pour des risques ou événements supplémentaires. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un brûleur à mazout ou à gaz, une chaudière au charbon, un système d'alimentation mécanique

ou une installation d'extincteurs à eau du type « sprinkler » ou tout autre équipement comparable est opéré sur votre propriété, vous devez alors avoir une couverture d'assurance pour la perte ou le dommage causé à l'équipement, ou par l'équipement ou par l'explosion de l'équipement.

Si nous vous demandons de le faire, vous devez nous fournir des copies certifiées de toutes les polices d'assurance. Au moins 15 jours avant l'expiration de toute police d'assurance, vous devez nous fournir la preuve que vous avez renouvelé la police. Toutes les polices d'assurance doivent demeurer en vigueur jusqu'au remboursement intégral de ce prêt hypothécaire. Toutes les polices d'assurance doivent :

- être souscrites auprès d'une compagnie qui nous est acceptable;
- contenir des clauses approuvées par nous ou par le Bureau d'assurance du Canada, pour être utilisées dans la province de Québec, et qui confirment qu'en cas de sinistre, le produit nous sera versé en premier lieu;
- renoncer à la règle proportionnelle en cas de perte partielle;
- ne pas contenir de clause de co-assurance;
- prévoir qu'elles ne peuvent être annulées, à moins que l'assureur nous avise par écrit 30 jours à l'avance; et
- nous donner une priorité pour avoir le droit de percevoir le produit du sinistre ou une sûreté sur celui-ci.

Si vous ne souscrivez pas d'assurance ou si vous ne payez pas la prime pour une police d'assurance, nous pouvons souscrire à une assurance et en payer la prime.

Toutefois, nous ne sommes pas tenus de le faire. Si nous payons toute prime d'assurance ou tout autre somme pour de l'assurance en votre nom, vous devez nous rembourser immédiatement. Si vous ne le faites pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter le montant au montant de l'endettement, ou faire les deux.

En cas de perte ou de dommage, vous devez immédiatement faire tout le nécessaire pour nous permettre d'obtenir le produit d'assurance qui nous est payable en vertu du présent Acte. Vous devez payer tous les frais y afférents. Vous convenez que si nous présentons une copie du présent Acte, cela constituera une autorité suffisante pour la compagnie d'assurance de nous verser tout produit d'assurance qui doit être versé en raison d'un sinistre. En signant le présent Acte, vous autorisez et donnez instruction à la compagnie d'assurance de le faire. Nous avons le droit de décider de la manière dont le produit d'assurance sera utilisé. Nous pouvons utiliser tout ou partie du produit d'assurance aux fins suivantes :

- réparer ou reconstruire votre propriété;
- réduire toute partie du montant de l'endettement, qu'il soit exigible ou non, y compris pour payer les frais de paiement anticipé qui sont payables; ou
- vous le remettre.

4.5 Versement régulier et taxes foncières

Vous et toute caution convenez de rembourser la dette tel qu'il est requis par l'Acte et de respecter toutes vos obligations en vertu du présent Acte, y compris le paiement de toutes les taxes foncières sur votre propriété hypothéquée. Vous et toute caution convenez d'effectuer tous les versements exigés en vertu du présent Acte, en entier, dans les délais prescrits, sans opérer de compensation, de réduction, de demande reconventionnelle ou de déduction et sans retenir aucun montant. Vous et toute caution convenez de n'annuler, de ne compenser ou de ne réduire aucun versement que vous avez effectué ou que vous êtes tenu d'effectuer.

Le ou avant la date d'ajustement de l'intérêt. Nous pouvons retenir de toute avance faite en vertu du prêt hypothécaire toute somme que nous estimons nécessaire pour payer les taxes courantes ou futures.

Après la date d'ajustement de l'intérêt, vous convenez de nous payer à chaque date de versement régulier, un versement de taxes pour un montant fondé sur les taxes annuelles estimées qui seront payables pour l'année qui suit cette date de versement régulier. Nous avons le droit de déterminer le montant des taxes annuelles estimées et le montant de vos versements de taxes.

Vous convenez de nous envoyer toutes vos factures de taxes et autres avis ou communications en ce qui concerne les taxes dès que vous les recevez. Autrement, vous devez nous rembourser le coût de l'obtention de ces avis. Si vous ne nous ne payez pas, nous ajouterons ces coûts au montant du prêt.

Si les taxes sur votre propriété sont supérieures à notre estimation, vous devrez nous payer immédiatement la différence lorsque nous vous le demanderons.

Si l'impôt foncier relatif à votre bien immobilier est supérieur à notre estimation, ou si pour toute autre raison, le montant que vous nous avez payé au titre de cet impôt foncier est inférieur au montant que nous avons payé en votre nom, nous percevrons des intérêts sur la différence, au taux applicable à l'endettement.

Si vous voulez profiter de tout rabais ou éviter une pénalité ou un intérêt en rapport avec le paiement des taxes, vous devez nous payer le montant approprié en plus des versements que nous calculons.

Nous n'avons pas à retenir toute somme que vous nous envoyez pour payer les taxes foncières à titre de mandataire pour vous et nous n'avons pas à vous verser de l'intérêt sur la somme que vous nous envoyez pour payer les taxes foncières. Nous n'avons pas à payer des taxes foncières plus d'une fois par an.

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent Acte, nous pouvons imputer toute somme que nous avons reçue pour les taxes foncières à toute partie du montant de l'endettement. Vous convenez de nous rembourser tous les frais que nous engageons pour le paiement de vos taxes foncières, y compris les montants imposés par l'autorité fiscale pour fournir de l'information sur vos taxes foncières, pour nous envoyer vos factures de taxes foncières ou pour accepter des paiements de taxes foncières de notre part en votre nom. Vous convenez que nous pouvons ajouter ces montants à vos versements de taxes.

Nous pouvons décider de ne pas exiger que vous nous payiez les taxes foncières, auquel cas vous serez responsable du paiement de toutes les taxes relativement à votre propriété. Dans ce cas, vous nous fournirez toutes les factures de taxes reçues à la fin de chaque année civile. À défaut de le faire, vous devrez nous rembourser le coût de l'obtention de ces factures de taxes. Si vous ne nous payez pas, nous ajouterons ces coûts au montant de l'endettement. Si pour quelque raison que ce soit, vous ne payez pas les taxes lorsque requis, alors nous exigerons que vous nous payiez les taxes foncières comme il est décrit ci-dessus.

4.6 Réparations

Vous devez maintenir votre propriété en bonne condition et en bon état de réparation, ce qui inclut tout équipement sur la propriété. Si tout équipement sur la propriété hypothéquée est endommagé ou détruit, vous devez immédiatement le réparer ou le remplacer à vos frais.

Vous devez exécuter toutes les réparations nécessaires et ne pouvez faire quoi que ce soit ou permettre à quiconque de faire quoi que ce soit qui diminue la valeur de votre propriété.

Vous devez aussi respecter toute loi, arrêté, ordonnance, règlement et ordre, présent ou futur, qui a une incidence sur l'état, la réparation, l'usage ou l'occupation de votre propriété.

Vous devez obtenir le consentement à une priorité de rang ou à une renonciation à une hypothèque légale de toute personne qui peut publier une hypothèque pour des travaux ou des matériaux que vous demandez. Le consentement doit être dans une forme qui nous est acceptable.

Vous nous autorisez à pénétrer sur votre propriété à toute période raisonnable pour inspecter et réparer votre propriété.

Nous pouvons faire les réparations que nous jugeons nécessaires si, à notre avis :

- vous ne maintenez pas votre propriété en bonne condition et en bon état de réparation;
- vous n'exécutez pas toutes les réparations nécessaires ou faites quoi que ce soit, ou vous permettez que survienne quoi que ce soit qui diminue la valeur de votre propriété; ou
- vous ne respectez pas les lois, arrêtés, ordonnances, règlements et ordres, présents et futurs, qui ont une incidence sur l'état, la réparation, l'usage ou l'occupation de votre propriété.

Vous êtes responsable pour les coûts de toute réparation et de toute inspection. Vous devez nous payer ces coûts immédiatement. À défaut de nous rembourser les coûts immédiatement, nous pouvons vous déclarer en défaut en vertu du présent Acte ou ajouter les coûts au montant de l'endettement, ou faire les deux.

4.10 Substances dangereuses ou illégales, règlements sur l'environnement et activités illégales

Dans le présent Acte, on entend par « **substances dangereuses ou illégales** » :

- tout polluant ou tout contaminant au sens que donne à ces mots la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec); et
- toute substance toxique au sens que donne à ces mots la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement*.

Vous certifiez que vous avez fait des enquêtes et des recherches raisonnables et qu'au meilleur de votre connaissance, aucune partie de votre propriété (ou tout terrain qui est adjacent) n'est, ou n'a jamais été ou ne sera à l'avenir, utilisée pour fabriquer, raffiner, manipuler, traiter, entreposer, jeter ou agir de toute autre manière avec des substances dangereuses ou illégales sauf comme le prévoit la loi, les règlements et les ordonnances. Vous ne pouvez pas utiliser votre propriété pour fabriquer, raffiner, manipuler, traiter, entreposer, jeter ou agir de toute autre manière avec des substances dangereuse ou illégales comme le prévoit la loi, les règlements et les ordonnances à moins de nous avoir d'abord avisé par écrit que vous avez l'intention de le faire et d'avoir reçu notre approbation écrite.

Vous certifiez aussi que vous avez fait des enquêtes et des recherches raisonnables et qu'au meilleur de votre connaissance, aucune partie de votre propriété ne contient présentement et n'a jamais contenu et ne contiendra pas à l'avenir toute substance dangereuse ou illégale qui pourrait diminuer la valeur de votre propriété ou avoir un effet négatif sur la qualité marchande de celle-ci.

Vous certifiez qu'aucune partie de votre propriété n'est utilisée ni ne le sera, à toute fin illicite, y compris mais sans s'y limiter, pour une maison de prostitution ou de jeu ou pour la culture ou le traitement de toute substance illégale.

En tout temps, nous pouvons vous demander d'obtenir une évaluation environnementale de tout ou partie de votre propriété. Toutefois, nous n'avons pas à le faire. Si nous le faisons, vous êtes responsable de tous les frais liés à l'évaluation environnementale. L'évaluation doit être satisfaisante pour nous. Toute évaluation environnementale ne saurait vous libérer de vos obligations en vertu du présent article. Nous pouvons exiger autant d'évaluations environnementales que nous estimons nécessaire.

Nous-mêmes, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en quelque qualité que ce soit, tout assureur hypothécaire, et les agents ou mandataires, pour l'un ou l'autre d'entre nous, peuvent pénétrer sur votre propriété pour l'inspecter et y mener des tests environnementaux, évaluations du site, enquêtes ou études, comme nous ou ces autres parties jugent nécessaire. Vous êtes responsable pour le coût de ces tests, évaluations, enquêtes ou études, incluant l'intérêt à votre taux d'intérêt. Vous devez nous payer ces coûts, y compris l'intérêt, immédiatement, et ils constitueront une charge sur la propriété.

Si des substances dangereuses ou illégales se trouvent sur votre propriété, quelle qu'en soit la source ou la cause, vous devez immédiatement exécuter tous les travaux requis pour enlever les substances dangereuses ou illégales de votre propriété et réparer les dommages faits à votre propriété. Les plans et propositions pour l'exécution des travaux et des réparations doivent avoir été préparés en consultation avec nous et approuvés par écrit par nous à l'avance. Lorsque les travaux sont terminés, vous devez nous fournir une confirmation écrite que les travaux sont terminés. Cette confirmation doit être dans une forme qui nous est acceptable. Vous devez être responsable pour tous les coûts liés à ces travaux, y compris fournir la preuve que les travaux ont été achevés.

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent article, vous convenez que nous pouvons faire tout ou partie des travaux que nous jugeons nécessaire. Toutefois, nous ne sommes pas obligés de le faire. Si nous le faisons, vous serez responsable de **tous** les coûts y afférents.

Dans tous les cas, vous prendrez fait et cause pour nous et nous indemniserez de toutes les actions, réclamations, poursuites et de tous les frais ou autres demandes concernant les substances dangereuses ou illégales sur votre propriété et la violation de vos obligations en vertu du présent article.

4.11 Avis de non-conformité

Vous convenez de nous livrer dans les deux jours tout avis, avis de non-conformité, mise en demeure, plainte et autres réclamations de toute personne, découlant ou concernant la violation d'une loi, d'un règlement ou d'une ordonnance, ou une non-conformité ou une responsabilité en vertu de ceux-ci.

4.12 Accès à votre propriété

Vous devez nous permettre en tout temps raisonnable, d'accéder à la propriété hypothéquée pour l'examiner, l'inspecter ou l'évaluer.

4.10 Livres et pièces comptables

Vous devez tenir les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les loyers et nous permettre de les examiner et d'en obtenir des copies.

5. Copropriété divise (s'applique SEULEMENT lorsque l'hypothèque constitue une charge sur une fraction de la propriété qui est une unité résidentielle détenue en copropriété divise)

5.1 Déclaration

Vous déclarez que la propriété hypothéquée décrite à la section 1 de l'annexe I est une des parties privatives d'une propriété immobilière détenue en copropriété divise, conformément aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.

5.4 Obligations

Vous convenez de vous conformer à toutes les exigences de la loi concernant la copropriété divise, la déclaration de copropriété inscrite à l'encontre de la propriété, telle qu'amendée de temps à autre (la « **déclaration de copropriété** ») et aux règlements de gestion, règlements, résolutions de propriétaires et conditions applicables à la propriété hypothéquée.

5.5 Paiement des sommes et des dépenses communes

Vous paierez toutes les contributions aux charges qui découlent de la copropriété et de l'opération du bâtiment et toute contribution au fonds de prévoyance. Si nous vous le demandons, vous devez nous fournir une preuve que vous avez payé tous ces montants.

Si vous ne payez pas les montants que vous êtes tenu de payer, nous pouvons le faire à votre place. Si nous le faisons, vous devez nous rembourser immédiatement pour ces paiements. Si vous ne le faites pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces montants au montant du prêt, ou faire les deux.

Tel que prévu à l'article 2, vous hypothéquez en notre faveur tous vos droits sur tout fonds tenu pour régler les coûts et les dépenses communes, y compris tout fonds de prévoyance. Vous convenez aussi de signer tout document que nous vous demandons de signer pour nous céder vos droits sur ces fonds.

5.4 Avis et mises en demeure

Vous nous enverrez par courrier recommandé prépayé ou nous remettrez des copies de toutes les communications en ce qui concerne votre unité ou les parties communes en provenance du syndicat de copropriétaires, y compris :

- les avis;
- les évaluations;
- les réclamations, mises en demeure ou demandes de paiement;
- les nouvelles règles ou nouveaux règlements;
- les requêtes ou demandes pour que nous consentions à toute question; et
- toute autre communication en ce qui concerne votre unité ou aux parties communes en provenance du syndicat de copropriétaires.

Vous devez vous assurer que nous recevons ces communications au moins cinq (5) jours avant l'échéance de toute réclamation ou mise en demeure ou, dans le cas

des autres communications, dans les cinq (5) jours de la date à laquelle vous les recevez.

5.5 Droits de vote

Tel que prévu à l'article 2, vous hypothéquez en notre faveur tous les droits de vote qui vous reviennent en vertu des modalités de la déclaration de copropriété. Vous convenez également de signer tout document que nous exigerons pour nous céder vos droits de vote.

Vous convenez également d'informer le syndicat que vous avez hypothéqué ces droits de vote en notre faveur.

Jusqu'au moment où un défaut en vertu du présent Acte soit survenu, vous avez le droit d'exercer tous vos droits de vote mais seulement dans la mesure où aucun vote ne sera exercé ou consenti, une renonciation ou une ratification donnée ou une action prise qui sera préjudiciable à nos intérêts ou qui aura l'effet de réduire la valeur de la propriété ou de la copropriété divise ou imposer toute restriction sur la transférabilité de tout droit de vote. Immédiatement lors de la survenance de tout défaut en vertu du présent Acte, tous vos droits de vote et de donner des consentements, renonciations et ratifications cesseront et nous seuls serons autorisés à exercer tous ces droits de vote et donner tous les consentements, renonciations et ratifications.

5.6 Accélération de l'échéance du remboursement du montant de l'endettement

À notre gré, le montant du prêt deviendra remboursable immédiatement si :

- vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu de la déclaration de copropriété ou de tout règlement de gestion;
- la déclaration de copropriété est résiliée;
- un vote des copropriétaires autorise la vente de la propriété ou d'une partie de ses parties communes;
- le syndicat de copropriétaires omet de respecter les exigences de la déclaration de copropriété, des règlements ou des règles;
- le syndicat de copropriétaires omet, à notre avis, de gérer les biens et l'actif de la copropriété divise de façon diligente ou de maintenir les actifs en bon état de réparation; ou
- le syndicat de copropriétaires omet d'assurer toutes les unités et tous les parties communes de la copropriété divise, comme l'exige l'article 5.7 du présent Acte et conformément à la loi, et à toutes autres exigences supplémentaires que nous pouvons avoir, ou omet de faire tout ce qui est nécessaire pour recouvrer le produit de l'assurance.

5.7 Assurance

Le syndicat de copropriétaires doit avoir une assurance appropriée. De plus, vous devez assurer toutes les améliorations qui ont été faites à votre propriété contre la perte ou le dommage par incendie, ainsi que contre les risques supplémentaires, que nous pouvons exiger. La compagnie d'assurance doit être approuvée par nous.

Tel que prévu à l'article 2, vous hypothéquez en notre faveur tous les droits que vous pouvez avoir dans la ou les polices d'assurance et tous les paiements en vertu de la ou les polices d'assurance. Si nous vous demandons une copie de celles-ci, vous devez nous donner des copies certifiées de chaque police d'assurance.

Si vous ou le syndicat de copropriétaires n'assurez pas les bâtiments et les améliorations ou ne nous fournissez pas la preuve du renouvellement au moins quinze (15) jours avant la résiliation de toute assurance, nous pouvons souscrire une assurance pour les bâtiments et les améliorations. Toutefois, nous ne sommes pas obligés de le faire.

En cas de perte ou de dommage, vous devrez immédiatement, à vos frais, faire tout ce qui est nécessaire pour nous permettre d'obtenir le produit de l'assurance. Nous pouvons utiliser tout ou partie du produit de l'assurance pour faire l'une ou plusieurs des démarches suivantes, comme la loi le permet, soit :

- réparer les dommages;
- vous le remettre; ou
- réduire toute partie du montant du prêt, qu'il soit exigible ou non, y compris le paiement des frais de paiement anticipé.

Rien ne nous empêche d'exercer les droits de vote liés à la propriété hypothéquée en ce qui concerne la reconstruction de la propriété.

L'obligation d'assurer peut être exécutée par le syndicat de copropriétaires et le produit de l'assurance peut être payable, conformément à la déclaration de copropriété et aux règlements du syndicat de copropriétaires.

Vous promettez qu'en cas de perte ou dommage, vous respecterez pleinement les conditions de toutes les polices d'assurance et les dispositions d'assurance qui se trouvent dans la déclaration de copropriété et dans les règlements et qu'à titre de membre du syndicat de copropriétaires, vous insisterez pour que le syndicat de copropriétaires respecte ces conditions.

6. Dispositions supplémentaires concernant l'hypothèque sur les loyers

Nous pouvons recouvrer les loyers conformément à la loi. Nous pouvons le faire directement ou indirectement par le biais d'un représentant. Vous convenez de coopérer avec nous ou notre représentant pour le recouvrement des loyers.

Nous ne sommes pas obligés de recouvrer les loyers ou le revenu de votre propriété. Nous n'avons également aucune obligation de nous conformer à aucun bail ou entente relativement à votre propriété.

De plus, nous pouvons exercer les droits afférents aux loyers, notamment sans obtenir votre accord ou en vous donnant un avis à cet effet et sans avoir à démontrer que vous avez été négligent ou avez refusé d'exercer ces droits.

Nous vous autorisons à recouvrer les loyers et autres créances découlant des baux de la propriété. Vous devez recouvrer les loyers et autres créances d'une manière diligente et efficace et vous suivrez toutes nos instructions en le faisant. Vous devez aussi nous aviser immédiatement de tout problème dans le recouvrement des loyers et autres créances. Nous pouvons retirer la présente autorisation en tout temps conformément à la loi applicable.

Nous pouvons de plus, accorder des délais, prendre ou abandonner des sûretés, accorder des quittances et radiations et traiter de toute matière relative aux loyers, à notre discrétion, sans votre intervention ou consentement. Nous ne sommes aucunement responsables des dommages ou préjudices matériels qui pourraient résulter de notre faute, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde, ou de celle de nos employés ou mandataires dans la perception et le recouvrement des loyers ou du défaut de percevoir les loyers. Nous n'avons aucune obligation de vous aviser de toute irrégularité dans le paiement des loyers par les locataires. Si malgré le retrait d'autorisation mentionné ci-haut, des sommes payables en vertu des loyers vous étaient versées, sans limiter nos recours à l'encontre des locataires, vous recevrez ces loyers à titre de mandataire ou de dépositaire et vous devrez nous les remettre.

Vous nous aviserez immédiatement de tous les loyers présents ou à venir, qui sont ou deviennent ci-après garantis par une hypothèque ou cautionnés par un tiers et vous nous livrerez les baux ou autres documents constituant cet état de fait ou l'attestant.

Vous nous livrerez sur demande, une copie de tous les baux affectant la propriété de temps à autre et toute autre information ayant trait aux loyers.

7. Défaut

Vous serez en défaut en vertu du présent Acte et nous pourrions exiger que vous remboursiez la totalité du montant du prêt immédiatement si :

- vous ne faites pas un paiement requis en vertu du présent Acte;
- vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent Acte ou en vertu de toute autre convention avec nous ou en vertu de la loi;
- nous découvrons qu'un énoncé, certification, déclaration ou représentation que vous nous avez fait ou une entente que vous avez faite avec nous dans le présent Acte, ou lorsque vous avez appliqué pour ce prêt hypothécaire, est faux;
- nous recevons un avis d'une créance, affectation, charge, hypothèque ou autre sûreté publiée aux titres de votre propriété;
- la propriété hypothéquée ou une partie de celle-ci est sujette à toute mesure d'exécution (incluant un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et un retrait d'autorisation de percevoir les créances);
- tout bâtiment en construction sur votre propriété, ou tout ajout, modification ou amélioration fait à votre propriété, demeure non complété sans travaux qui y sont exécutés pendant une période de dix (10) jours consécutifs;
- vous vendez ou transférer la propriété hypothéquée en tout ou en partie sans notre consentement écrit;
- vous devenez assujetti à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou toute autre loi relative à la faillite ou à l'insolvabilité;
- un changement important négatif dans votre situation financière survient, qui selon notre opinion, à pour effet une détérioration majeure de votre position financière et qui n'a pas été remédié dans les quinze (15) jours d'un avis écrit de notre part;
- votre propriété est abandonnée;
- vous êtes en défaut de paiement d'un prêt quelconque et le créancier demande le remboursement immédiat du prêt;
- une entreprises de services publics obtient une décision judiciaire à votre encontre ou présente une requête pour obtenir les loyers pour non-paiement de vos obligations à l'entreprise de services publics;
- toute caution nous avise de son intention de résilier son cautionnement.

Chacun de ces événements sera considéré comme un cas de défaut, ce qui signifie que si un des événements mentionnés ci-haut survient, vous ne remplissez pas vos obligations en vertu du présent Acte.

Nous avons le droit de renoncer à un défaut spécifique de votre part. Toutefois, si nous le faisons, nous ne renonçons pas à tout autre défaut ou à tout défaut qui pourrait survenir dans le futur.

8. Nos droits avant et en cas de défaut

8.1 Nous n'avons pas l'obligation de vous faire des avances en vertu du présent Acte

Nous pouvons, pour quelque raison que ce soit, décider de ne pas vous faire d'avance pour tout ou partie du montant du capital, même si :

- vous avez signé le présent Acte;
- le présent Acte a été publié; ou
- nous vous avons déjà donné une partie du montant du capital.

Dans ce cas-là, vous nous verserez, lorsque nous vous le demanderons, tous nos frais et dépenses en ce qui concerne les recherches sur votre titre de propriété et pour la préparation et la publication du présent Acte. Ces frais incluront des frais juridiques et déboursés. Vous nous paierez ces frais immédiatement. Si vous ne les payez pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou les ajouter au montant de l'endettement, ou faire les deux.

8.2 Libération de l'hypothèque sur votre propriété

Nous pouvons libérer notre intérêt sur tout ou partie de votre propriété, que nous recevions ou non toute valeur. Nous serons redevables envers vous seulement pour les sommes que nous avons effectivement reçues.

Si nous libérons notre intérêt sur une partie seulement de votre propriété, le reste de votre propriété continuera à garantir le montant de l'endettement et autres obligations garanties en vertu des présentes. Vos obligations et les obligations de toute caution en vertu du présent Acte demeureront inchangées.

Si votre propriété est subdivisée, chaque partie de votre propriété garantira le paiement du montant de l'endettement ainsi que le paiement et l'exécution des autres obligations garanties par les présentes.

8.3 Exécution de nos droits

Si vous êtes en défaut en vertu des présentes ou si vous ne faites pas un ou plusieurs versements lorsque requis ou si vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos autres obligations aux termes du présent Acte, nous pouvons faire valoir nos droits en prenant certaines mesures. Nous avons le droit de prendre une ou plusieurs de ces mesures en même temps et dans l'ordre que nous choisirons. Ces actions comprennent tous les droits et recours qui nous sont disponibles en vertu de la loi et en vertu des présentes, incluant les droits et recours hypothécaires qui nous sont disponibles en vertu du *Code Civil du Québec*.

De plus, vous perdrez le bénéfice du terme et nous pouvons mettre fin à toute obligation de vous accorder du crédit ou des avances et nous pouvons également déclarer dues et exigibles, toutes les obligations qui ne sont pas encore dues, incluant le montant de l'endettement, tout l'intérêt et les coûts y afférents.

Quelque soit le droit et le recours que nous choisirons d'exercer, les mesures suivantes s'appliqueront :

- Aux fins de protéger ou de réaliser la valeur de la propriété hypothéquée, nous pouvons, à vos frais et sans obligation de notre part :
 1. nous départir de la propriété hypothéquée susceptible de se déprécier rapidement ou de se détériorer;
 2. continuer d'exploiter l'entreprise;
 3. utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de nos droits;
 4. exécuter l'une quelconque des obligations en vertu des présentes;
 5. exercer tout droit se rapportant à la propriété hypothéquée;
 6. utiliser les locaux où se trouve la propriété.

- Nous n'avons pas d'obligation de vous rendre compte à l'exception des pratiques commerciales et dans les périodes que nous suivons généralement, et nous n'avons pas d'obligation de préparer un inventaire, souscrire de l'assurance ou fournir toute autre sûreté;
- Nous pouvons, directement ou indirectement, acquérir pour nous-même la propriété hypothéquée.
- En exerçant nos droits, nous pouvons renoncer tout droit dont vous bénéficiez, même sans contrepartie ou compensation.
- En cas de désistement de notre part de nos recours hypothécaires ou autres droits à l'égard de la propriété hypothéquée qui nous est délaissée, nous pouvons, à notre discrétion, vous remettre la propriété hypothéquée ou ce qui en reste, sans garantie ni représentation, expresse ou tacite, mais sans préjudice à nos autres droits et recours.
- Si nous décidons, à notre seule discrétion, d'exercer le recours de prise en paiement et si vous avez le droit d'exiger que nous procédions plutôt à la vente de la propriété hypothéquée sur laquelle nous exerçons notre recours, vous reconnaissez que nous ne serons pas tenu d'abandonner le recours de prise en paiement, à moins que, avant l'expiration du délai imparti pour délaissier, nous avons i) reçu une sûreté que nous jugeons être satisfaisante à l'effet que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que notre créance soit payée intégralement, ii) été remboursés pour les dépenses encourues et iii) reçu une avance des sommes nécessaires pour la vente de la propriété hypothéquée.
- La vente de la propriété hypothéquée pourra se faire sans garantie légale de notre part ou, à notre gré, avec exclusion totale ou partielle de garantie.

Vous reconnaissez que vos intérêts sont mieux protégés si nous agissons conformément avec nos pratiques financières habituelles, selon les circonstances.

Nous pouvons remédier à tout défaut en vertu du présent Acte et prendre les autres mesures ou procédures à votre encontre qui sont permises par les lois du Québec et du Canada.

Si nous prenons possession de la propriété hypothéquée pour faire exécuter nos droits, vous ne gênez pas notre possession et convenez de nous délaissier volontairement la propriété hypothéquée. Vous convenez de signer tout document et acte de cession raisonnablement nécessaire pour nous délaissier la propriété hypothéquée. Vous ne gênez pas la possession de votre propriété que ce soit par nous ou par toute autre personne que nous pourrions mandater, ni avec la possession de votre propriété par toute personne à qui nous aurons loué ou vendu votre propriété. Vous ne ferez pas de revendication contre toute personne à qui nous aurons loué ou vendu votre propriété.

Vous devez payer tous nos frais liés à l'exécution de nos droits. Vous devez les payer immédiatement dès que nous vous le demandons. Ces frais peuvent inclure des frais juridiques et déboursés. Vous devrez aussi payer tous les autres coûts que nous aurons eu à assumer pour protéger nos intérêts et pour faire valoir nos droits en vertu du présent Acte, ainsi qu'une allocation raisonnable pour le temps et les services de nos employés et des employés de la Banque CIBC, le cas échéant.

8.4 Retard dans l'exécution de nos droits

Si nous tardons à faire exécuter nos droits, le retard ne constituera pas une renonciation de ces droits ni ne saurait avoir d'incidence sur tous nos autres droits en vertu du présent Acte. Si nous vous donnons ou donnons à une autre personne une prolongation de délai, cette prolongation ne saurait avoir d'incidence sur nos droits en vertu du présent Acte. Si nous faisons quoi que ce soit de ce qui précède, nous pouvons toujours :

- exiger que vous fassiez tous les paiements à temps et de respecter vos obligations en vertu du présent Acte;
- exiger le paiement du montant de l'endettement si vous êtes en défaut; et
- exiger de toute autre personne qui a des obligations en vertu du présent Acte, y compris une caution, de respecter lesdites obligations.

8.5 Cas de non-exécution de nos droits en cas de défaut particulier

Dans certains cas, nous pouvons ne pas faire valoir nos droits pour un défaut particulier de votre part. En ne faisant pas valoir nos droits, nous ne renonçons pas cependant à tout autre défaut existant de votre part, ou tout autre défaut de votre part dans le futur.

8.6 Ordonnances de la cour et jugements

Si nous obtenons une ordonnance de la cour ou un jugement à votre rencontre pour faire exécuter nos droits, le jugement, à moins qu'il éteigne la dette que vous nous devez, ne nous empêchera pas d'invoquer tout autre recours ou droit pour faire exécuter vos obligations en vertu du présent Acte, y compris notre droit de recevoir de l'intérêt, comme l'exige le présent Acte.

8.7 Doctrine de la consolidation

La doctrine de la consolidation s'appliquera à ce prêt hypothécaire et à toute autre hypothèque que vous nous avez consentie ou que vous nous consentirez. Ceci signifie que si vous êtes en défaut aux termes de toute hypothèque que vous nous avez consentie, alors nous pouvons, comme condition de remboursement de toute dette garantie par ces hypothèques, exiger que vous remboursiez toute dette garantie par ces hypothèques.

8.8 Frais d'administration et de service

En plus des frais d'administration et de service établis aux autres articles du présent Acte, vous acceptez aussi de nous payer, à leur échéance, nos frais d'administration et de service à l'égard de :

- la publication, le renouvellement, l'annulation, et du travail relié à la radiation et la libération des hypothèques consenties en vertu du présent Acte;
- le traitement, l'inspection, la clôture, la vérification documentaire et les autres frais concernant le renouvellement des titres, l'avis d'adresse, la subrogation, l'évaluation, l'arpentage ou l'obtention de copies publiées des sommaires du présent Acte;
- la préparation de tout relevé de prise en charge/assumption, la modification ou toute autre entente ou relevé à des fins d'information;
- le défaut d'avoir des fonds suffisants dans votre compte pour faire un paiement, la fermeture du compte d'où vous nous autorisez à prélever vos paiements ou l'annulation de votre autorisation de prélever les paiements de votre compte;
- le remplacement des chèques si un paiement a été refusé pour insuffisance de fonds;

- tout autre motif lié à l'administration de votre prêt hypothécaire.

Nous vous facturerons nos frais en vigueur au moment où nous agirons.

Si vous ne nous payez pas ces frais lorsqu'ils sont exigibles, nous les ajouterons au montant de l'endettement. Nous vous facturerons l'intérêt sur ces frais au taux d'intérêt à compter de la date à laquelle ils sont engagés.

Vous convenez aussi de nous verser, lorsqu'ils sont exigibles, nos frais pour la prestation de tout service de nature administrative ou cléricale exigé par vous, notamment :

- pour vous fournir des copies de documents de votre dossier;
- pour vous fournir des documents en double;
- pour vous fournir un tableau d'amortissement;
- pour récupérer votre dossier, de l'information ou des documents à votre demande, des lieux d'entreposage externes;
- pour vous fournir une ventilation détaillée de vos antécédents de paiement ou du compte de taxes;
- pour une vérification comptable;
- pour les frais de messenger; et
- nos frais en vigueur de temps à autre, pour toute demande spéciale que vous pouvez faire de services semblables de nature administrative ou cléricale.

Vous devez nous payer ces frais immédiatement. Si vous ne nous les payez pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces frais au montant de l'endettement, ou faire les deux.

Nous avons le droit de modifier les frais que nous vous facturons de temps à autre sans vous aviser. Les frais en vigueur, à un moment donné, sont disponibles dans tout centre bancaire de la Banque CIBC au Canada, ou en nous contactant.

8.9 Certaines mesures que nous pouvons prendre

Nous pouvons payer toutes les dépenses que nous engageons pour le recouvrement de tout paiement en vertu du présent Acte que vous n'avez pas fait lorsque exigible et pour faire exécuter vos autres obligations. Si nous le faisons, vous devez nous verser ces montants immédiatement. Sinon, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces montants au montant de l'endettement, ou faire les deux.

Tout paiement que nous faisons en vertu du présent Acte sera ajouté au montant de l'endettement. Nous vous facturerons de l'intérêt sur ces paiements à compter de la date à laquelle nous les payons au taux d'intérêt précisé dans le présent Acte. Nous avons le droit de nous fier à toute déclaration que nous recevons pour faire tout paiement requis afin de protéger notre intérêt dans votre propriété. Ces déclarations seront considérées comme une preuve concluante du montant dû.

Si nous n'avons pas reçu de rapport final d'un avocat et un certificat de titre dans les soixante (60) jours de la dernière avance des fonds en vertu du présent Acte, nous avons le droit d'engager un autre avocat de notre choix pour fournir un rapport final et un certificat de titre. Vous serez responsable du paiement de tous les frais y afférents.

8.10 Recouvrement et investissement des sommes

Les sommes que nous recouvrons pour exercer nos droits en vertu du présent Acte ou de la loi peuvent être conservées par nous-mêmes en vertu des hypothèques consenties aux termes du présent Acte ou être imputées au paiement de la dette, qu'elle soit exigible ou non. Nous avons l'option d'imputer tout montant sans devoir suivre les règles sur l'imputation des paiements.

Les effets ou sommes d'argent qui nous sont remis ou détenus par nous en application du présent Acte peuvent être placés comme nous le jugerons approprié sans que soyons tenus par les règles de droit concernant le placement de la propriété de d'autres personnes.

8.11 Négligence de notre part

Nous ne sommes pas tenus de faire preuve de plus qu'une diligence raisonnable pour exercer nos droits ou dans l'exécution de nos obligations. Nous ne sommes pas responsables des préjudices matériels qui peuvent être causés par nous ou nos employés, si ce n'est en cas de faute intentionnelle ou négligence grossière.

9. Effets de la vente ou du transfert de votre propriété

Si vous vendez ou transférez la propriété, nous pouvons, à notre gré, exiger le paiement immédiat de la totalité de la dette. Nous pouvons procéder ainsi même si une ou plusieurs conventions n'envisagent pas le paiement immédiat. Si nous ne vous demandons pas de rembourser la totalité de la dette, nos droits en vertu de cette hypothèque ou contre toute personne s'étant portée garante de l'hypothèque n'en demeurent pas moins les mêmes.

10. Prise en charge

La présente hypothèque ne peut être cédée par vous ni prise en charge par toute autre personne.

11. Expropriation

Si la totalité de la propriété est expropriée, le montant de l'endettement deviendra immédiatement payable, de même que la perte des intérêts, y compris tous frais de paiement anticipé, le cas échéant, comme il est décrit ailleurs dans le présent Acte.

Si seulement une partie de votre propriété est expropriée, le montant que vous recevez pour cette expropriation partielle nous sera remis et nous la porterons au crédit du montant de l'endettement. Si nous considérons que le reste de votre propriété ne constitue pas une sûreté suffisante pour le montant de l'endettement, alors le montant de l'endettement ou toute partie du montant de l'endettement comme il est déterminé par nous, deviendra immédiatement exigible de même que la perte d'intérêt.

12. Qui est lié par le présent Acte

Les obligations aux termes du présent Acte incombent de façon solidaire et indivisible à chaque personne l'ayant conclue. Autrement dit, chaque constituant a la responsabilité de respecter toutes les obligations du présent Acte et de rembourser le montant intégral du prêt, même si d'autres personnes ont également signé cet Acte.

De plus, vos représentants légaux et personnels et toute autre personne à qui vous transférez votre propriété doivent respecter vos obligations en vertu du présent Acte.

Nos successeurs et toute personne à qui nous transférons ce prêt hypothécaire bénéficieront des droits mentionnés dans le présent Acte.

Vous êtes responsable pour l'exécution de toutes les obligations aux termes du présent Acte, même si une partie ou la totalité de la propriété n'est plus couverte par le présent Acte.

13. Modifications importantes

Toute entente, qu'elle soit verbale ou écrite, pour faire des modifications importantes aux conditions du présent Acte s'appliqueront non seulement aux parties qui auront accepté ces modifications mais aussi à chaque personne, incluant une caution, qui a signé le présent Acte mais qui n'a pas reçu avis de la modification ou consenti à la modification par écrit. Des exemples de ces modifications importantes comprennent les prolongations de délai pour les versements, modifications au taux d'intérêt et des renouvellements ou prolongations de la durée de l'hypothèque.

14. État civil

Vous certifiez que votre état civil actuel est correctement décrit à l'annexe I.

Si la propriété est une « résidence familiale » au sens du *Code civil du Québec*, vous convenez que toute déclaration de résidence familiale au sens du *Code civil du Québec* qui peut être inscrite maintenant ou à l'avenir contre la propriété est assujettie et prend rang après les hypothèques créées dans le présent Acte et à nos droits et privilèges en vertu du présent Acte. Nos droits et privilèges en vertu du présent Acte prendront rang prioritaire et pourront être exécutoires contre la propriété comme si aucune déclaration n'avait été inscrite. Vous renoncez à tous vos droits qui découlent de toute déclaration qui est actuellement inscrite ou qui pourrait être inscrite à l'avenir à l'encontre de la propriété.

15. Cas de l'invalidité d'une partie du présent Acte

Si une partie du présent Acte est jugée illégale ou inexécutable, la validité ou la force exécutoire de toutes les autres parties du présent Acte ne sera pas affectée.

16. Référence à des lois

Toute référence à une loi dans le présent Acte inclut les amendements et les remplacements à cette loi, en vigueur de temps à autre.

17. Collecte, utilisation et divulgation de vos renseignements personnels

Durant le cours de notre relation d'affaires, nous et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en quelque qualité que ce soit, et tout assureur hypothécaire (les « Personnes ayant accès à l'information ») peuvent recueillir des renseignements d'ordre financier ou autre renseignement pertinent vous concernant. Cette information comprend :

- des renseignements sur votre prêt hypothécaire;
- des renseignements concernant les transactions que vous effectuez en utilisant nos produits et services;
- des renseignements permettant de vous identifier ou de vous rendre admissible pour certains produits et services; et
- des renseignements dont nous avons besoin pour des fins réglementaires.

Nous et toute Personne ayant accès à l'information peuvent recueillir ces renseignements auprès d'un certain nombre de sources différentes, incluant votre demande pour ce prêt hypothécaire, les références que vous nous avez fournies, les agences d'évaluation du crédit, d'autres institutions financières, des fournisseurs de services, nos dossiers internes et de personnes autorisées à agir en votre nom.

Nous et toute Personne ayant accès à l'information peuvent utiliser vos renseignements personnels pour ouvrir votre prêt hypothécaire, le traiter, en assurer le service, l'assurer, le mettre à jour et recouvrer vos dettes, et peuvent transmettre vos renseignements personnels, y compris les renseignements concernant ces dettes, aux agences d'évaluation du crédit. Nous utiliserons et divulguons également vos renseignements personnels conformément aux politiques en matière de protection des renseignements personnels de la Banque CIBC, lesquelles sont décrites dans la brochure de la Banque CIBC « Protection des renseignements personnels ». Cette politique de confidentialité peut être modifiée, remplacée ou complétée de temps à autre. Vous pouvez vous informer sur notre politique de confidentialité actuelle en communiquant avec un centre bancaire de la Banque CIBC.

Vous convenez que nous pouvons conclure cet Acte au nom d'une autre entité (appelée un « propriétaire bénéficiaire »), en tant qu'agent, prête-nom ou mandataire, et que nous pouvons céder le présent Acte à un propriétaire bénéficiaire, ou à un fondé de pouvoir, pour détenir tel titre de propriété au nom d'un propriétaire bénéficiaire. Nous pouvons ainsi faire que le propriétaire bénéficiaire soit nommé ou non dans le présent Acte. Vous convenez également que nous pouvons assurer cette hypothèque auprès de la SCHL ou de tout autre assureur hypothécaire que nous approuvons de temps à autre. Nous et toute Personne ayant accès à l'information peuvent divulguer vos renseignements personnels au propriétaire bénéficiaire, à son mandataire, à toute personne ou entité à laquelle le propriétaire bénéficiaire cède le présent Acte ou ces dettes, et à tout tel assureur hypothécaire. Si l'hypothèque est assurée, l'assureur peut obtenir un rapport de crédit et d'autres renseignements vous concernant auprès d'agences d'évaluation du crédit, d'agences de renseignements et/ou de nous. Nous et toute Personne ayant accès à l'information peuvent aussi divulguer vos renseignements personnels à tout fournisseur de services. Un fournisseur de services, constitue toute personne ou entité qui :

- est impliquée dans le traitement, la mise à jour, le recouvrement ou les opérations du prêt hypothécaire; ou
- vous fournit des services ou des avantages aux termes du prêt hypothécaire, y compris les programmes de fidélisation.

Vos renseignements personnels comprennent tous les renseignements que vous avez fournis ou que nous avons obtenus relativement à votre demande de prêt, de même que la documentation et les renseignements courants, sur vous et vos dettes, nécessaires pour nous permettre et permettre au propriétaire bénéficiaire, à son mandataire, à tout cessionnaire, à l'assureur hypothécaire, à notre mandataire et à notre fournisseur de services d'assurer la gestion du présent Acte ou du prêt et d'exercer leurs droits en vertu de ceux-ci.

18. Quittance

Après que vous aurez remboursé la dette garantie par le présent Acte et que vous aurez respecté toutes vos obligations en vertu de cet Acte et des documents faisant état de l'endettement, vous pourrez nous demander, par écrit, de vous envoyer une quittance ou une cession de ce prêt hypothécaire.

Vous paierez nos frais d'administration et de traitement habituels pour la préparation, l'examen et la signature de la quittance ou de la cession ainsi que tous les frais juridiques et autres dépenses, que la quittance ou la cession soit préparée par votre avocat, par le nôtre ou par nous. Il vous incombe de voir à l'inscription de la quittance ou de la cession pour votre bien immobilier et de régler les frais d'inscription applicables.

Si l'inscription électronique de votre prêt hypothécaire est possible, nous pourrions enregistrer la quittance pour vous, si nous en décidons ainsi, et vous accepterez d'en payer les frais. Une fois l'inscription effectuée, nous vous ferons parvenir, à vous et à votre avocat, une confirmation de l'inscription de la quittance.

19. Assurance prêt hypothécaire; Titrisation

Nous pouvons inclure un prêt garanti par le présent Acte dans un bloc créé en vertu d'un programme de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux termes duquel des titres hypothécaires sont émis.

Si l'endettement en vertu d'une entente garanti par le présent Acte est ou devient assuré et inclus dans un bloc de LNH, cet endettement aura priorité sur le paiement, le recouvrement, l'exécution et la réalisation de tout endettement garanti par le présent Acte qui n'est pas assuré et inclus dans un bloc de LNH.

Bien que l'endettement à titre de prêt distinct soit assuré et inclus dans un bloc de LNH, nous ne prendrons aucune des mesures suivantes contre la Société canadienne d'hypothèques et de logement en quelque qualité que ce soit, ni contre l'assureur hypothécaire:

- exercer les hypothèques consenties en vertu du présent Acte, ou
- exercer nos droits de consolidation, de contre-garantie ou de défaut croisé de l'endettement qui est assuré et regroupé en bloc avec un endettement qui ne l'est pas.

Cependant, nous ne renonçons pas, ni déclinons, ni accordons quittance ou libérons les hypothèques consenties en vertu du présent Acte contre vous ou toute autre personne ayant ou prenant un intérêt dans votre Propriété.

Dans la mesure où il existe un conflit entre les termes du présent article « Assurance prêt hypothécaire/Titrisation » et les termes de toute entente, le présent article prévaudra.

20. Avis

Tous les avis que nous vous envoyons seront jugés valides s'ils sont envoyés par courrier ordinaire à votre adresse indiquée à l'annexe I.

Tout avis, réclamation ou mise en demeure vous concernant peut aussi être adressé à la dernière adresse que nous avons au dossier pour vous. Si nous ne pouvons vous localiser, nous pouvons signifier tout avis au Bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire où est située la propriété.

21. Novation

Le présent Acte ne constitue pas une novation et les hypothèques consenties dans le présent Acte s'ajoutent à tout autre cautionnement, hypothèque ou sûreté que nous pouvons avoir.

22. Le délai est de rigueur

Vous serez considéré « en demeure » par le seul écoulement du temps en ce qui concerne l'exécution de vos obligations aux termes des présentes par le seul écoulement du temps ou par l'expiration de la durée ou par toute autre méthode permise par la loi, sans aucune obligation de notre part de vous délivrer tout avis ou un avis préalable.

23. Délégation

MTDOCS 45593572

Nous pouvons déléguer à une autre personne l'exercice de nos droits ou l'exécution de nos obligations aux termes des présentes. Dans ces situations, nous pouvons fournir à cette personne tout renseignement vous concernant ou concernant la propriété hypothéquée. Vous convenez de nous nommer votre mandataire irrévocable avec un pouvoir de substitution pour les fins de tout recours, signature de tout écrit, procuration ou document que nous jugeons nécessaire pour l'exercice de nos droits.

24. Intervention

24.1 Consentement du conjoint

_____, époux (épouse) du constituant, confirme que son état civil et celui du constituant sont correctement décrits l'annexe I et, ayant lu le présent Acte, accepte les modalités du présent Acte et confirme ce qui suit :

- la propriété décrite à l'annexe I n'est pas utilisée comme « résidence familiale » au sens de l'article 404 et suivants du Code civil du Québec; ou
- si la propriété est utilisée comme « résidence familiale » au sens de l'article 404 et suivants du Code civil du Québec, aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre elle; ou
- si la propriété constitue une « résidence familiale » au sens de l'article 404 et suivants du Code civil du Québec et qu'une déclaration de résidence familiale a été inscrite contre elle, les hypothèques, droits, privilèges et recours du prêteur aux termes du présent Acte auront priorité et seront exécutoires contre la propriété comme si aucune telle déclaration n'avait été inscrite, et l'intervenant(e) renonce par les présentes à tous les droits pouvant résulter de toute telle déclaration présente ou future qui serait inscrite contre la propriété.

25. Déclaration additionnelle

Le constituant et toutes les autres parties intervenant au présent Acte déclarent avoir lu le présent Acte et avoir reçu des explications suffisantes de la nature et de l'étendue de leurs obligations respectives en vertu du présent Acte. Le présent Acte correspond à la forme habituellement proposée à nos clients.

Le constituant assume expressément tous les risques de *force majeure*, de sorte qu'il sera tenu de remplir chacune de ses obligations en temps opportun conformément aux présentes, nonobstant l'existence ou l'occurrence de tout événement ou circonstance constituant une *force majeure* au sens du deuxième paragraphe de l'article 1470 du *Code civil du Québec*.

26. Loi applicable

Le présent Acte et les modalités de celui-ci sont régis et interprétés en vertu des lois de la province de Québec.

27. Langue

Les parties confirment leur volonté expresse que le présent Acte soit rédigé en anglais et en français et que les documents s'y rattachant soient rédigés en anglais.

ANNEXE 1

SECTION I : Une entente conclue le ou vers le , en vertu de laquelle le prêteur a accordé au constituant un crédit de ()\$.

SECTION II : Description de la propriété
Adresse de la propriété

SECTION III : Charges existantes, le cas échéant, autres que celles en faveur ou au bénéfice du prêteur

SECTION IV : État matrimonial du constituant

SECTION V : Adresse du prêteur pour la remise des paiements et l’expédition des avis

Adresse du constituant pour l’expédition des avis :

DONT ACTE, à , sous le numéro

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

CONSTITUANT

INTERVENANT(E)

(Nom et adresse complète)

(Nom et adresse complète)

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE

(Nom et adresse complète)

Me , notaire