

Inscription requise au RF

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

L'an _____
Le _____
Devant me _____ notaire soussigné pour
la province de Québec, exerçant à _____

Comparaissent :

(ci-après appelé le « **Constituant** »)

Et :

Banque Canadienne Impériale de Commerce (ci-après appelée la « **Banque** »), une banque légalement constituée en vertu de la Loi sur les banques (Canada), ayant son siège social au Commerce Court West, Toronto, Ontario, M5L 1A2 et ayant une place d'affaires au,

Acte d'hypothèque

Minute No. _____

et agissant aux présentes par _____, son _____,
lequel/laquelle est dûment autorisé(e) aux fins des présentes ainsi qu'il/elle le déclare.

Un avis d'adresse foncier ayant été inscrit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____ pour la Banque sous le numéro _____
et un avis d'adresse mobilier ayant été inscrit au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro _____.

Lesquels ont convenu de ce qui suit :

1. **Nature des obligations garanties**

(Cocher la case appropriée)

A. **Option 1**

Le Constituant reconnaît par les présentes qu'il est ou qu'il pourrait à l'avenir être endetté envers la Banque aux termes, entre autres, de divers prêts ou crédits qui lui ont été ou qui pourraient lui être ultérieurement accordés par la Banque ou aux termes de cautionnements, endossements, engagements ou autres obligations présents ou à venir contractés par le Constituant en faveur de la Banque (incluant tout amendement, prolongement, renouvellement, consolidation ou remplacement, de temps à autre), y compris les ententes décrites à la Section V de l'Annexe des présentes.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, l'endettement du Constituant envers la Banque peut résulter notamment de prêts effectués par voie d'avances de fonds ou de privilèges de découverts accordés par la Banque au Constituant dans le cadre d'une ouverture de crédit, ou encore de garanties, de lettres de change, de lettres de crédit ou d'autres facilités remboursables sur demande ou à terme dont la Banque peut à l'occasion et à son gré faire bénéficier le Constituant, mais rien aux présentes ne doit être interprété comme étant un engagement de la Banque d'accorder ou de maintenir de tels privilèges, prêts ou autres facilités de crédit.

Dans cette hypothèque, l'expression l'« **Endettement** » signifie toutes les dettes et obligations du Constituant envers la Banque, qu'elles soient présentes ou futures, directes ou indirectes, liquidées ou conditionnelles, échues ou non échues et sans égard à leur origine ou à leur nature, soit qu'elles résultent de contrats ou ententes entre la Banque et le Constituant lui-même ou entre la Banque et toute autre personne avec comme résultat que

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

le Constituant soit ou puisse être endetté individuellement ou avec d'autres envers la Banque à titre de débiteur principal ou de caution, y compris le capital, l'intérêt et tout autre montant pouvant être dû à l'occasion par le Constituant à la Banque; et l'expression « **Débiteur** » signifie toute personne de laquelle le Constituant a cautionné des dettes et obligations envers la Banque.

B. Option 2

Le Constituant reconnaît par les présentes avoir souscrit en faveur de la Banque, par acte sous seing privé, un cautionnement daté du _____
aux termes duquel le Constituant a cautionné les dettes et obligations de

_____ (ci-après appelé le « **Débiteur** ») envers la Banque, le tout tel que plus amplement prévu audit cautionnement dont les modalités et conditions sont réputées faire partie intégrante des présentes (ledit cautionnement et tous ses amendements, prolongements, renouvellements, consolidations ou remplacements, de temps à autre, étant ci-après appelés le « **Cautionnement** »). Les dettes et obligations présentes ou futures, directes ou indirectes, liquidées ou conditionnelles, échues ou non échues, de quelque origine et de quelque nature, du Constituant envers la Banque en vertu du Cautionnement, qu'il s'agisse du capital, de l'intérêt ou de tout autre montant pouvant être dû par le Constituant à la Banque, de temps à autre, sont ci-après appelées l'« **Endettement** ».

2. Hypothèque

À titre de sûreté accessoire et continue du paiement final et complet de l'Endettement, le Constituant hypothèque en faveur de la Banque pour la somme suivante :
un montant de capital de _____

_____ Dollars \$ _____ en monnaie canadienne (le « **Capital** »);

avec intérêt à compter de la date des présentes au taux de vingt-cinq pour cent (25%) l'an; et un montant égal à quinze pour cent (15%) du Capital, en monnaie canadienne, pour tout autre montant dû par le Constituant à la Banque en vertu des présentes, y compris des frais engagés pour recouvrer le Capital et les intérêts et pour conserver les Biens hypothéqués;

(Cocher la case appropriée)

A. Option 1 (un seul immeuble ou plusieurs immeubles)

le ou les immeubles décrit(s) à la Section I de l'Annexe des présentes, y compris tous les constructions et ouvrages à caractère permanent, présents et à venir, circonstances et dépendances ainsi que tous les biens, tant corporels qu'incorporels, présents et à venir, qui à l'égard de(s) l'immeuble(s) décrit(s) ci-haut sont couverts par l'un quelconque des articles 901 à 904 du *Code civil du Québec*, incluant les meubles, présents et à venir, qui sont incorporés, perdent leur individualité et assurent l'utilité de(s) l'immeuble(s) et tous les meubles qui assurent l'utilité de(s) l'immeuble(s) et qui sont à demeure, matériellement attachés ou réunis à(aux) l'immeuble(s) sans perdre leur individualité et sans y être incorporés (l'« **Équipement** ») (le tout ci-après collectivement appelé la « **Propriété** ») et tous les loyers, fruits et revenus (les « **Loyers** ») qui sont ou qui deviendront payables en vertu de tous les baux présents et à venir affectant la Propriété en tout ou en partie, y compris les montants payables pour toute emphytéose, droit d'utilisation ou d'occupation en tout ou en partie, ainsi que toutes les indemnités présentes et à venir (les « **Indemnités d'assurance** ») versées ou à verser en vertu des contrats d'assurance qui couvrent les Loyers et la Propriété. Dans cette hypothèque, l'expression les « **Biens hypothéqués** » signifie collectivement la Propriété, l'Équipement, les Loyers et les Indemnités d'assurance.

B. Option 2 (une universalité d'immeubles)

tous les immeubles, présents et à venir, dont le Constituant est propriétaire quelque soit leur *situs* dont notamment l'immeuble ou les immeubles, selon le cas, décrit(s) à la Section I de l'Annexe des présentes et tous les immeubles que pourra acquérir de temps à autre le Constituant y compris tous les constructions et ouvrages à caractère permanent, présents et à venir, circonstances et dépendances ainsi que tous les biens, tant corporels qu'incorporels, présents et à venir, qui à l'égard des immeubles décrits ci-haut sont couverts par l'un quelconque des articles 901 à 904 du *Code civil du Québec*, incluant les meubles, présents et à venir, qui sont incorporés, perdent leur individualité et assurent l'utilité des immeubles et tous les meubles qui assurent l'utilité des immeubles et qui sont à demeure, matériellement attachés ou réunis aux immeubles sans perdre leur individualité et sans y être incorporés (l'« **Équipement** ») (le tout ci-après collectivement appelé la « **Propriété** ») et tous les loyers, fruits et revenus (les « **Loyers** ») qui sont ou qui deviendront payables en vertu de tous les baux présents et à venir affectant la Propriété en tout ou en partie, y compris les montants payables pour toute emphytéose, droit d'utilisation ou d'occupation en tout ou en partie, ainsi que toutes les indemnités présentes et à venir (les « **Indemnités d'assurance** ») versées ou à verser en vertu des contrats d'assurance qui couvrent les Loyers et la Propriété. Dans cette hypothèque, l'expression les « **Biens hypothéqués** » signifie collectivement la Propriété, l'Équipement, les Loyers et les Indemnités d'assurance.

3. Déclarations

Le Constituant déclare et atteste à la Banque que:

- a) aucune taxe, aucune cotisation ni aucun impôt, droit ou charge, général ou spécial, prélevé sur les Biens hypothéqués ou sur le Constituant par une autorité fédérale, provinciale, municipale, scolaire, d'une communauté urbaine ou tout autre autorité fiscale compétente (les « **Taxes** »), n'est présentement dû et en souffrance, ou n'a été payé avec subrogation;
- b) aucune réparation, modification, rénovation ou construction n'a été faite sur la Propriété au cours des six (6) derniers mois sans avoir été entièrement payée;
- c) aucun des équipements et des accessoires rattachés à la Propriété (y compris notamment les ascenseurs, les appareils électriques et électroménagers ainsi que les systèmes de chauffage, de climatisation, de ventilation et d'entretien, incluant les Équipements) ne sont grevés de priorités, d'hypothèques, de contrats de vente à tempérament ou avec faculté de rachat ou d'un autre droit quelconque; tous ces équipements et accessoires appartiennent entièrement au Constituant et ils font partie intégrante de la Propriété, ont perdu leur individualité et assurent l'utilité de la Propriété ou sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à la Propriété et assurent l'utilité de celle-ci;
- d) la Propriété et les constructions et ouvrages à caractère permanent qui y sont érigés appartiennent entièrement au Constituant par titres bons et valables, les Loyers n'ont pas été cédés ou hypothéqués à un tiers et les Biens hypothéqués sont libres de toutes charges, priorités, hypothèques, démembrements de droit de propriété, droits ou autres affectations, y compris des hypothèques légales d'un syndic des copropriétaires, de quelque nature que ce soit (chacune d'entre elles une « **Affectation** ») sauf celles, le cas échéant, indiquées à la Section II de l'Annexe des présentes;
- e) si le Constituant a acquis la Propriété et les constructions et ouvrages qui y sont érigés par acte de vente de gré à gré, cet acte de vente ne comporte aucune clause résolutoire ou de rachat de quelque nature que ce soit ou toute autre clause de nature similaire ou ayant le même effet;
- f) si le Constituant est une personne morale, une société ou une fiducie, il est dûment constitué et en règle en vertu des lois de sa juridiction de constitution;
- g) le Constituant a les pouvoirs et la compétence nécessaires pour accorder la présente hypothèque, et la signature des présentes, l'exécution de ses engagements et l'observation des dispositions des présentes i) ne constituent aucune violation ou défaut, ou n'entraîneront aucune violation ou défaut, aux termes de ses statuts ou

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

documents constitutifs (incluant les règlements), le cas échéant, ou de tout autre acte, débenture, hypothèque, prêt, document, convention, jugement, décret, ordonnance, loi ou règlement applicable au Constituant; ii) n'entraîneront pas la perte du bénéfice du terme pour le paiement de toute somme par le Constituant ou de l'exécution de toute obligation du Constituant; ou iii) ne requièrent l'autorisation ou le consentement de quiconque, à l'exception d'autorisation ou de consentement déjà obtenu;

- h) si le Constituant est une personne morale, une société ou une fiducie, la présente hypothèque a été dûment approuvée par résolution ou autres mesures appropriées pouvant être nécessaires ou requises aux termes des documents constitutifs, des règlements ou autrement et la présente hypothèque constitue des engagements légaux, valides et obligatoires du Constituant, opposables au Constituant selon ses modalités, et chaque personne ayant signé cette hypothèque au nom du Constituant a été dûment autorisée à cette fin;
- i) le Constituant n'a aucun droit de compensation, de réclamation ou de défense relativement à la Banque, à l'Endettement, à la présente hypothèque ou à tout autre document de prêt ou sûreté;
- j) si le Constituant est une personne physique, son état civil actuel est correctement décrit à la Section III de l'Annexe du présent Acte. De plus, si la Propriété est une « résidence familiale » au sens de l'article 404 du *Code Civil du Québec*, le Constituant convient que toute déclaration de résidence familiale (au sens dudit article) qui serait inscrite présentement ou à l'avenir contre la Propriété sera assujettie et prendra rang postérieurement à l'hypothèque consentie aux termes des présentes et aux droits et privilèges de la Banque en vertu du présent Acte, lesquels auront priorité et seront exécutoires contre la Propriété comme si aucune telle déclaration n'avait été inscrite, le Constituant renonçant par les présentes à tous les droits lui résultant de toute telle déclaration ou déclaration amendée présente ou future qui serait inscrite contre la Propriété;
- k) si le présent Acte vise une universalité d'immeubles, les immeubles décrits à la Section I de l'Annexe représentent tous les immeubles dont le Constituant est actuellement propriétaire;
- l) le Constituant exploite son entreprise, (au sens de l'article 1525 du *Code civil du Québec*), conformément à toutes les Lois applicables (y compris, notamment, les Lois Environnementales), et ni lui ni les Biens hypothéqués ne sont menacés d'une poursuite ou n'en font actuellement l'objet;
- m) la Propriété n'est affectée par aucune servitude ou vue illégale qui n'a pas été confirmée, régularisée ou modifiée par une convention dûment publiée;
- n) le Constituant i) à obtenu tous les permis, conventions, droits, licences, autorisations, approbations, franchises, marques de commerce, noms de commerce et toutes autres propriétés et droits similaires (collectivement les « **Permis** ») qui sont nécessaires pour toute construction, occupation, exploitation et utilisation de la Propriété en conformité avec toutes les Lois et qui sont requises pour l'exploitation de son entreprises (au sens de l'article 1525 du *Code civil du Québec*), à l'égard des Biens hypothéqués; ii) n'est pas en défaut en vertu desdits Permis; iii) devra maintenir en vigueur et en conformité tous tels Permis; iv) ne devra pas mettre fin, modifier ou renoncer à l'un ou l'autre de ses droits ou privilèges en vertu desdits Permis sans le consentement préalable écrit de la Banque, à sa seule discrétion; et v) n'a pas connaissance de changement proposé ou d'avis ou de procédure relativement aux Permis et lesdits Permis ne sont pas en voie d'être résiliés, annulés ou expirés. Le Constituant devra, sans délai, aviser et remettre à la Banque les détails de tout tel changement, avis ou procédure pouvant exister;
- o) il n'y a pas d'action, de procès, de jugement, d'ordonnance, d'injonction, de décret ni de procédure en cours ou qui menace le Constituant ou, à la connaissance du Constituant après vérification, qui menace les Biens hypothéqués, institué devant tout tribunal ou tout organisme gouvernemental, administratif ou interne ou toute agence, à l'exception de ce qui a été divulgué à la Banque et accepté par cette dernière par écrit avant la date des présentes. Le Constituant devra aviser la Banque sans délai lorsqu'il

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

aura connaissance de toute action, procès, jugement, ordonnance, injonction, décret ou procédure en cours ou imminente contre i) le Constituant ou ii) à sa connaissance après vérification diligente, les Biens hypothéqués, et devra fournir à la Banque toute information raisonnable à cet égard tel que la Banque pourrait l'exiger;

- p) le Constituant n'est pas en défaut aux termes de tout contrat existant, qui compromet ou est susceptible de compromettre sa capacité d'honorer et d'exécuter, en temps opportun, ses responsabilités et obligations aux termes des présentes;
- q) le Constituant n'a pas commis, omis ou permis quoi que ce soit ayant pour résultat de grever la Propriété ou les droits du Constituant dans ladite Propriété, en tout ou en partie, d'une Affectation ou l'affecter de toute réclamation, à l'exception de celles rapportées par le Constituant à la Banque par écrit;
- r) il n'y a aucune restriction du droit de propriété du Constituant dans la Propriété à l'exception de celles rapportées par le Constituant à la Banque par écrit et à l'exception des règlements en matière de zonage ou de construction auquel le Constituant s'est conformé et se conformera ou, dans le cas où la Propriété constitue un usage dérogatoire régularisé;
- s) le Constituant n'est pas un non-résident du Canada au sens de la *Loi de l'Impôt sur le revenu* (Canada). Le Constituant déclare également qu'il ne sera pas un non-résident du Canada au sens de la *Loi de l'Impôt sur le revenu* (Canada) en tout temps pendant la période antérieure à la radiation des hypothèques constituées aux présentes.

4. Environnement

Le Constituant déclare et atteste à la Banque que :

- a) la Propriété et toutes les activités qui y sont exploitées sont en conformité avec toutes les Lois Environnementales. La Propriété n'est pas et ne sera pas utilisée en tout temps pour un usage principal de fabrication, entreposage ou utilisation de Substances Dangereuses. Aucune partie de la Propriété n'est, n'a été et ne sera isolée avec de la mousse d'urée formaldéhyde. La Propriété ne contient aucune Substance Dangereuse (à l'exception de celles accessoires aux opérations du Constituant, dans le cours normal des affaires) et est en conformité avec toutes les Lois Environnementales. La Propriété n'a pas été antérieurement, et n'est pas actuellement, sujette à tous travaux de réhabilitation ou décontamination de Substances Dangereuses, et n'est pas et n'a pas été l'objet d'enquête, d'action, de procédure, d'avis, d'ordonnance, de condamnation, de pénalité, de jugement, de réclamation, de directive ou d'Affectation réelle ou imminente de quelque nature que ce soit à l'encontre ou affectant la Propriété ou le Constituant et résultant des Lois Environnementales (individuellement, une « **Procédure Environnementale** »). Tous les rapports environnementaux, évaluations, audits et tests liés à la Propriété ont été remis à la Banque. À la connaissance du Constituant, il n'y a pas de changement pendant ou en cours aux Lois Environnementales ni Procédure Environnementale qui rendrait l'utilisation et l'exploitation actuelles de la Propriété illégales ou autrement affectées. Ni le Constituant ni aucune autre personne n'a utilisé ou permis que ne soit utilisée la Propriété aux fins de génération, manufacture, raffinerie, traitement, transport, entreposage, manutention, disposition, transfert, production ou traitement des Substances Dangereuses ou comme site d'élimination des matières résiduelles. À la connaissance du Constituant, aucune Substance Dangereuse n'est présente à, sur ou sous la Propriété en des concentrations excédant les normes des Lois Environnementales;
- b) le Constituant devra i) s'assurer que la Propriété et le Constituant soient en conformité en tout temps avec toutes les Lois Environnementales; ii) de ne pas permettre que des Substances Dangereuses soient placées, manufacturées, entreposées, déversées, rejetées ou disposées sur, dans ou sous la Propriété, à l'exception de celles utilisées dans le cours normal des affaires du Constituant et en conformité avec toutes les Lois Environnementales; iii) s'assurer que toute Substance Dangereuse apportée sur la Propriété ou utilisée par toute personne sur la Propriété soit transportée, utilisée et entreposée en conformité avec toutes les Lois Environnementales; iv) aviser la Banque immédiatement de toute libération, décharge, écoulement, déversement réelle,

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

potentielle ou imminente de toute Substance Dangereuse sur, de ou sous la Propriété; v) aviser immédiatement la Banque de toute Procédure Environnementale réelle ou imminente qui pourrait se produire et en fournir tous les détails à la Banque; vi) remédier dans un temps raisonnable à toute non-conformité de la Propriété ou du Constituant avec les Lois Environnementales, incluant le retrait de toute Substance Dangereuse; et vii) fournir à la Banque immédiatement sur demande toutes telles informations et tous tels documents et prendre toutes les mesures, aux frais du Constituant, telles que pourrait l'exiger la Banque afin de confirmer et/ou d'assurer la conformité de la Propriété et du Constituant avec les Lois Environnementales;

- c) le Constituant devra indemniser et payer, protéger, défendre et garder à couvert la Banque et ses dirigeants, administrateurs, employés et représentants de toute action, poursuite, pénalité, sanction, procédure, perte, dommage, responsabilité, réclamation, demande, jugement, coût et dépense, incluant les frais juridiques et déboursés sur une base d'indemnisation intégrale ou son équivalent (collectivement les « **Réclamations Environnementales** ») pouvant se produire, être imposés, ou faits contre ou encourus par la Banque résultant ou relativement, directement ou indirectement, et qu'ils aient été dévoilés ou non par tout rapport environnemental obtenu par la Banque avant la première avance et qu'ils aient été ou non causés par le Constituant ou sous son contrôle : i) toute violation réelle ou alléguée des Lois Environnementales quant à la Propriété ou affectant celle-ci; ii) la présence, rejet, libération ou disposition de toute Substance Dangereuse réelle ou alléguée dans, sur, sous, provenant ou affectant la Propriété, en tout ou en partie, ou les terrains adjacents, incluant tout dommage corporel ou dommage à la Propriété qui en découle; iii) toute Procédure Environnementale réelle ou imminente affectant la Propriété, incluant tout règlement; ou iv) tout rapport, enquête, contrôle, monitoring, réhabilitation et/ou retrait de toute Substance Dangereuse de la Propriété, en tout ou en partie, ou des propriétés adjacentes ou autrement pour les rendre en conformité avec les Lois Environnementales;
- d) la Banque, ou son représentant, pourra, en tout temps et pour toute raison jugée nécessaire par la Banque, pénétrer sur la Propriété à des fins d'inspection. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la Banque, ou son représentant, pourra pénétrer sur la Propriété afin d'effectuer tous tests environnementaux, audits, inspections, évaluations de site, enquêtes ou études jugés nécessaires par la Banque. L'exercice de l'un ou l'autre des pouvoirs énumérés dans ce paragraphe par la Banque ne constitueront pas une possession, gestion ou contrôle de la Propriété par la Banque ou son représentant.

Aux fins de la présente hypothèque, les mots et les expressions qui suivent, lorsqu'ils sont utilisés aux présentes, ont les significations suivantes, respectivement :

« **Environnement** » désigne toutes les composantes de la terre, notamment, l'air (et toutes les couches de l'atmosphère), les terrains (et tous les sols de surface et souterrains, les espaces souterrains et les cavités ainsi que les terrains submergés d'eau), l'eau (ainsi que l'eau de surface et souterraine), les matières organiques et inorganiques et les organismes vivants, et les systèmes naturels en interaction qui comprennent les composantes mentionnées dans la présente définition, et tous les systèmes d'égouts.

« **Lois** » désigne les lois, statuts, ordonnances, décrets, codes, règles, règlements, règlements municipaux, jugements judiciaires, arbitraires, administratifs, ministériels ou réglementaires, arrêtés, avis, instructions, politiques, lignes directrices, autorisations, permis et toutes autres dispositions applicables de ce qui précède, notamment les principes généraux du droit civil.

« **Lois Environnementales** » désigne toutes les Lois applicables fédérales, provinciales, municipales ou locales liées à l'Environnement, aux Substances Dangereuses, au transport des Substances Dangereuses, à la pollution ou à la protection de l'Environnement, notamment, les Lois liées à : i) la contamination extérieure et intérieure; ii) les substances ou les produits chimiques; iii) le Rejet de Substances Dangereuses dans l'Environnement; iv) la fabrication, la transformation, la distribution, l'utilisation, le traitement, l'entreposage, le transport, l'emballage, l'étiquetage, la vente, le recyclage, l'évacuation, la destruction, l'incinération, l'enfouissement, la publicité, l'exposition ou la manipulation de Substances Dangereuses; et v) les mesures préventives, les mesures correctives et les avis relatifs à ce qui précède.

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

« **Rejet** » a le sens qui lui est attribué dans une Loi Environnementale et comprend les rejets, les déversements, les fuites, les pompages, les additions, les brassages, les émissions, les remplissages, les décharges, les injections, les échappements, les lixiviations, les migrations, les évacuations, les vidanges, les dépôts, les pulvérisations, les enfouissements, les abandons, les incinérations, les suintements, les introductions ou les placements, soudains, intermittents ou graduels, qu'ils soient accidentels ou intentionnels.

« **Substances Dangereuses** » désigne les substances, que ce soit des matières résiduelles, liquides, gazeuses ou solides, de l'essence, des microorganismes, du rayonnement, de l'odeur, de la chaleur, du son, des radiations, de l'énergie, des vecteurs, du plasma et des matières organiques ou inorganiques qui sont ou sont réputés être, seuls ou en combinaison, des substances dangereuses, des déchets dangereux, des substances toxiques, des polluants, des substances délétères, des contaminants ou une source de pollution ou de contamination, qu'ils soient ou non réglementés ou définis aux termes des Lois Environnementales.

5. Engagements

Le Constituant s'engage envers la Banque à :

- a) informer par écrit sans délai la Banque de tout changement dans le contenu des déclarations faites à l'Article 3;
- b) assurer et maintenir assurés pour un montant au moins égal à leur coût de remplacement toutes les constructions et ouvrages et leurs dépendances situés sur ou constituant la Propriété contre toute perte ou dommage causés par le vol, le feu, le vandalisme et par tout autre risque qui, selon la Banque, devrait faire l'objet d'une assurance. Les clauses de coassurance sont interdites et chaque police d'assurance doit prévoir qu'elle ne peut être annulée à moins que l'assureur en ait avisé la Banque par écrit au moins trente (30) jours à l'avance. Le Constituant doit remettre immédiatement à la Banque la preuve que ces assurances sont en vigueur et que les droits de la Banque ont été dénoncés à l'assureur et, au moins dix (10) jours avant l'expiration d'une police, le Constituant doit remettre à la Banque la preuve de son renouvellement ou remplacement. Toute police d'assurance doit être contractée selon les modalités et auprès d'un assureur approuvé par la Banque. Chaque police doit stipuler que toute prestation est payable à la Banque à titre de bénéficiaire irrévocable, mais la réception par cette dernière d'une prestation d'assurance n'aura pas pour effet de réduire l'Endettement sauf lorsque la Banque l'impute expressément au paiement d'un montant précis et jusqu'à concurrence de cette imputation. La Banque peut prendre des dispositions, faire des compromis ou transiger avec les assureurs. Elle reçoit l'indemnité directement des assureurs jusqu'à concurrence du montant qui lui est dû, sans intervention de la part du Constituant. Le Constituant ou le détenteur de la Propriété doit régler à l'avance l'indemnité versée à la Banque. À défaut par le Constituant de se conformer aux dispositions du présent article, la Banque pourra, aux frais du Constituant contracter l'assurance qu'elle jugera à propos;

À la demande de la Banque, le Constituant s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur une assurance contre les bris d'Équipement d'un montant équivalant au coût de remplacement de l'Équipement (ou d'un montant moindre convenu par la Banque), ainsi qu'une assurance couvrant les pertes d'exploitation et les pertes de Loyers à la satisfaction de la Banque, pour une période de garantie d'au moins douze (12) mois et d'un montant égal à au moins cent pour cent (100 %) du revenu brut de la Propriété, et enfin une assurance responsabilité civile d'un montant que la Banque juge acceptable;

Si les Biens hypothéqués comprennent une unité détenue en copropriété, le Constituant doit s'assurer que le syndicat des copropriétaires se conforme à toutes les dispositions de la police en vigueur, observe et exécute toutes les tâches et obligations imposées par la loi ou par la déclaration et les règlements de copropriété en vigueur et, se conforme, sans restrictions, à toutes les modalités en matière d'assurance de ladite déclaration, et le Constituant, à titre de membre d'un tel syndicat de copropriétaires, doit veiller à ce que le syndicat de copropriétaires se conforme entièrement à tous ces engagements;

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

La Banque aura le droit, sans y être toutefois obligée, de souscrire et maintenir en vigueur toute assurance dans l'éventualité où le Constituant serait en défaut de l'une ou l'autre des obligations prévues au présent paragraphe. Le Constituant devra payer immédiatement à la Banque toutes primes payées et tous les coûts et dépenses encourus par la Banque pour souscrire et maintenir en vigueur toute telle assurance.

Si une perte ou dommage devait affecter la Propriété, en tout ou en partie, le Constituant devra immédiatement aviser la Banque et faire tout ce qui est nécessaire, à ses seuls frais, afin que la Banque puisse obtenir les produits d'assurance. La Banque pourra exiger que ces produits d'assurances, en tout ou en partie, ou les produits de toute autre assurance exigée aux termes des présentes ou autrement souscrite pour la Propriété, en tout ou en partie, soient imputés à l'Endettement, dû ou à échoir, ou être utilisés pour réparer toute telle perte ou tel dommage.

- c) payer tous les frais et honoraires juridiques, tous les débours se rapportant aux présentes, le cas échéant, y compris tous les frais se rapportant à l'inscription, renouvellement, radiation, quittance et mainlevée de la présente hypothèque ainsi qu'au traitement, inspection, fermeture, vérification de document et autres se rapportant aux titres de renouvellement, aux avis d'adresse, aux subrogations, à l'évaluation, à l'arpentage et à l'obtention de copies publiées du présent Acte. Toute quittance, radiation ou réduction consentie par la Banque sera réputée avoir été acceptée sans aucune déclaration ni autre garantie de la part de la Banque. Le Constituant sera aussi redevable de tous les honoraires judiciaires et extra-judiciaires et tous les frais encourus par la Banque pour le recouvrement de toute partie de l'Endettement qui n'aurait pas été payé à son échéance, ainsi que pour la réalisation de l'hypothèque créée par les présentes;
- d) payer toutes les Taxes qui peuvent de temps à autre être imposées sur les Biens hypothéqués, sur le Constituant ou grever les Biens hypothéqués et, dans les trois (3) mois suivant la date où de telles Taxes sont dues, et remettre à la Banque la preuve de leur paiement. Aucune Taxe ne doit être consolidée ni payée avec subrogation en faveur d'un tiers;
- e) payer à échéance toute créance pouvant prendre rang avant l'hypothèque constituée par les présentes;
- f) conserver la Propriété en bon état et ne pas détruire, endommager ou retirer de la Propriété en tout ou en partie, éviter que l'on utilise la Propriété de façon à en diminuer sa valeur et, sujet au paragraphe i) de cet Article 5, effectuer, à ses frais, toutes les réparations nécessaires et permettre aux représentants de la Banque de l'inspecter en tout temps raisonnable;
- g) accomplir tous les actes et signer tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque constituée par les présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers. Le Constituant signera notamment tout avis de renouvellement sur demande de la Banque;
- h) ne pas changer l'usage ou la destination de la Propriété sauf si la Banque y consent par écrit. Le Constituant ne devra pas entreprendre de démarches visant à modifier le zonage de la Propriété ou autrement changer ou permettre que soient changés les règlements de zonage applicables à la Propriété. Le Constituant conservera les Biens hypothéqués libres de toute priorité, droit, hypothèque ou sûreté ou toute autre charge sauf ceux auxquels la Banque aura consenti par écrit. Le Constituant ne louera pas la Propriété ou une partie de celle-ci à des conditions inférieures aux conditions du marché, sans le consentement préalable par écrit de la Banque;
- i) ne pas réparer, sauf dans la mesure prévue aux paragraphes f) et m) de cet Article 5, modifier, rénover ou construire sur la Propriété, sans le consentement préalable par écrit de la Banque;
- j) indemniser la Banque et ses dirigeants, administrateurs, employés, actionnaires et agents de toutes pertes, dommages, frais et réclamations de quelque nature que ce soit notamment: i) les frais engagés dans le cadre d'une défense, d'une demande reconventionnelle ou d'une action récursoire contre un tiers; et ii) les frais ou dommages-intérêts découlant du règlement, avec ou sans le consentement du

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

Constituant ou du Débiteur, d'une action judiciaire impliquant la Banque qu'il peut encourir ou qui peuvent lui être réclamés, en raison directe ou indirecte d'un Rejet, du traitement, de la diffusion ou de la présence de toute Substance Dangereuse ou conséquent de l'exploitation de son entreprise, le cas échéant, de, dans ou sur la Propriété, une propriété adjacente ou dans l'Environnement. Cet engagement du Constituant subsistera même après le paiement complet par ce dernier de l'Endettement envers la Banque;

- k) informer sans délai la Banque lorsqu'il acquiert la propriété d'un nouvel immeuble qui n'est pas noté à la Section I de l'Annexe ou à l'égard duquel l'inscription du présent Acte n'a pas été faite. Le Constituant convient, notamment dans le cas d'une universalité d'immeubles, de signer tout document visant à inscrire la présente hypothèque sur les immeubles nouvellement acquis par le Constituant;
- l) fournir à la Banque tout renseignement que la Banque pourra raisonnablement demander relativement aux Biens hypothéqués ou aux engagements et obligations contenus aux présentes. Sur demande le Constituant fournira, à ses frais, à la Banque un certificat de localisation adressé à la Banque et d'une date récente. Le Constituant informera la Banque de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement la valeur des Biens hypothéqués ou la situation financière du Constituant;
- m) garder en tout temps l'Équipement dans un bon état de fonctionnement, sauf pour ce qui est de la détérioration et de l'usure normale, et si l'Équipement est détruit ou endommagé de quelque façon que ce soit, le Constituant devra immédiatement et à ses frais voir à leur remplacement ou à leur réparation;
- n) permettre à la Banque, en tout temps raisonnable dans les circonstances, aux frais du Constituant, d'examiner les Biens hypothéqués, de les inspecter ou de les évaluer et de donner accès aux lieux où se trouvent les Biens hypothéqués. Le Constituant tiendra les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les Loyers et permettre à la Banque de les examiner et d'en obtenir des copies;
- o) observer toutes les Lois, notamment les Lois Environnementales. Plus particulièrement, le Constituant s'engage à :
 - i) obtenir, le cas échéant, tout Permis émis en vertu des Lois, incluant, sans aucune limitation, les Lois Environnementales et présenter, sur demande, des copies des demandes soumises aux autorités et desdits certificats, permis et attestations;
 - ii) prendre les mesures nécessaires pour garantir que les Biens hypothéqués soient conformes aux Lois Environnementales en tout temps et présenter à la Banque, sur demande, tout certificat de conformité émis à cet égard;
 - iii) communiquer à la Banque, dans un délai de deux (2) jours, tout avis, réclamation, avis de non-conformité, mise en demeure, plainte ou ordonnance émanant de tout organisme gouvernemental, municipal, judiciaire, quasi-judiciaire, administratif ou privé relatif au fait que le Constituant aurait contrevenu toute Loi, ne s'y serait pas conformé ou aurait engagé sa responsabilité aux termes de ceux-ci;
 - iv) prendre les mesures immédiates qui s'imposent pour corriger le défaut ou obtenir l'annulation de leur inscription contre les Biens hypothéqués, selon le cas;
 - v) aviser la Banque dès qu'un litige au civil ou au criminel, réclamation ou ordonnance est porté contre le Constituant par suite d'un défaut de se conformer aux Lois, incluant, sans aucune limitation, aux Lois Environnementales;
 - vi) d'aviser la Banque dès que le Constituant a connaissance du fait que des Substances Dangereuses sont présentes à, sur ou sous la Propriété en des concentrations excédant les normes des Lois Environnementales applicables, ainsi que du fait que des Substances Dangereuses sont présentes à, sur ou sous une des propriétés adjacentes en des concentrations excédant les normes des Lois Environnementales applicables;
- p) obtenir un consentement à une priorité ou une renonciation à une hypothèque légale conformément au formulaire fourni par la Banque, de toutes les personnes susceptibles d'inscrire une hypothèque en raison des travaux requis par le propriétaire

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

de la Propriété ou en raison des matériaux ou services qu'elles ont fournis ou préparés en vue de ces travaux;

- q) payer, au plus tard à leur date d'échéance, toutes les factures d'électricité, de gaz naturel ou de tout autre service public que le Constituant peut recevoir;
- r) ne pas laisser la Propriété inoccupée ou inutilisée;
- s) ne pas assujettir les Biens hypothéqués à des droits réels ou Affectations sans le consentement écrit préalable de la Banque;
- t) ne pas permettre la cession de baux présents ou à venir au profit de tiers;
- u) ne pas retirer, sans le consentement écrit préalable de la Banque, d'Équipement (y compris notamment les appareils de chauffage, les systèmes de climatisation, les ascenseurs, les accessoires fixes et tout autre accessoire) installé dans la Propriété. Tout nouvel objet qui y est placé devient irrévocablement immeuble et ne peut être retiré sans le consentement écrit de la Banque;
- v) si le Constituant est une personne morale, une société en commandite ou une fiducie, maintenir en vigueur son existence, sa capacité, ses pouvoirs et son autorité comme personne morale, société en commandite ou fiducie, selon le cas, et ne devra pas se liquider, se dissoudre, se terminer, se fusionner, se consolider, se réorganiser ou se restructurer ou conclure toute transaction ou entreprendre des démarches à cet égard sans le consentement écrit préalable de la Banque;
- w) sur demande, signer tout document et prendre toute action additionnelle aux frais du Constituant, tels qu'ils pourraient être jugés nécessaires par la Banque afin de donner effet aux présentes;
- x) protéger le titre de la Propriété au bénéfice de la Banque contre toute action, procédure et réclamation;
- y) obtenir l'autorisation de la Banque, à sa seule discrétion, avant de confier la gestion de la Propriété à un tiers ou conclure une convention de gestion relativement à la Propriété. Si une telle autorisation est obtenue de la Banque, le gestionnaire ne pourra être remplacé ou retiré et la convention de gestion ne pourra être résiliée ou modifiée sans le consentement écrit préalable de la Banque, à sa seule discrétion. Suite à un Cas de défaut, la Banque pourra résilier, ou exiger que le Constituant résilie, toute telle convention de gestion et pourra engager, ou exiger que le Constituant engage, un nouveau gestionnaire approuvé par la Banque, et dans chaque cas, au coût exclusif du Constituant. Toute convention de gestion devra inclure des dispositions de résiliation reflétant le présent paragraphe;
- z) sur demande, donner à la Banque copie des factures ou autres preuves de paiement incluant les copies de toutes les factures de services publics, les états de compte, les avis de cotisation et autres avis relativement aux taxes foncières et services publics. Si le Constituant fait défaut d'effectuer le paiement de toutes factures, pénalités, amendes ou intérêts connexes, la Banque pourra, sans obligation, effectuer tout tel paiement et le Constituant devra immédiatement rembourser le montant de tout tel paiement à la Banque.

6. Dispositions supplémentaires concernant l'hypothèque sur les loyers

La Banque pourra, sans y être obligée, directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire, recouvrer les Loyers selon les dispositions de la loi; le Constituant s'engageant à collaborer avec la Banque ou son mandataire afin de faciliter la perception ou le recouvrement des Loyers, elle pourra de plus exercer les droits afférents aux Loyers notamment sans obtenir l'accord du Constituant ou du Débiteur, le cas échéant, et sans lui en donner avis et sans avoir à démontrer que celui-ci a été négligent ou a refusé de les exercer.

La Banque autorise le Constituant à percevoir les Loyers. Le Constituant perçoit les Loyers avec empressement et efficacité et s'engage à suivre, à cet égard, toutes les instructions données au Constituant par la Banque. Le Constituant s'engage également à aviser sur-le-champ la Banque de tout problème de perception des Loyers. Cette autorisation pourra être retirée à tout moment par la Banque conformément à ce que prévoit la loi et la Banque

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

pourra imputer les sommes qu'il percevra alors à son absolue discrétion, sans être tenue de suivre les règles sur l'imputation des paiements, une fois acquittés la totalité des frais encourus pour la perception (y compris une rémunération raisonnable pour la Banque aux tarifs ordinaires en cours). Elle pourra de plus, mais sans y être obligée, accorder des délais, prendre ou abandonner des sûretés, accorder des quittances et radiations et traiter de toute matière relative aux Loyers à sa discrétion, sans l'intervention ou le consentement du Constituant ou du Débiteur, la Banque n'étant aucunement responsable des dommages ou préjudices matériels qui pourraient résulter de sa faute, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde, ou de celle de ses employés ou mandataires dans la perception et le recouvrement des Loyers ou du défaut de percevoir les Loyers, et ne sera pas tenue d'aviser le Constituant de toute irrégularité dans le paiement des Loyers par les locataires. Si malgré le retrait d'autorisation mentionnées précédemment des sommes payables en vertu des Loyers étaient payées au Constituant, sans limiter les recours de la Banque à l'encontre des locataires, celui-ci les recevra à titre de mandataire ou de dépositaire et devra les rendre à la Banque sur réception.

La Banque peut appliquer toute somme reçue au paiement, en tout ou en partie, de montants garantis par les présentes, même s'ils ne sont pas encore exigibles, y compris les frais, coûts ou autres dépenses engagés par la Banque et garantis par les présentes, et peut imputer et utiliser de tels montants en vue du paiement de toute partie des montants garantis par les présentes comme le décide la Banque de son propre gré et peut modifier toute imputation ou utilisation comme elle le juge approprié, le tout sous réserve des dispositions des présentes relativement à l'application des Indemnités d'assurance.

Le Constituant s'engage à aviser la Banque immédiatement de tout Loyer présent ou à venir qui est ou devient ci-après garanti par une hypothèque ou par un tiers en faveur du Constituant et à livrer à la Banque maintenant ou par la suite les baux ou autres documents constituant cet état de fait ou l'attestant.

Le Constituant s'engage à remettre à la Banque, sur demande, une copie de tous les baux affectant la Propriété de temps à autre et tout autre information ayant trait aux Loyers.

7. Paiement

- a) le Constituant devra payer l'Endettement à la Banque, sur demande;
- b) à l'exception de toute entente par écrit, tous paiements et autres sommes reçus par la Banque pourront être imputés par cette dernière sur l'Endettement, en tout ou en partie et dans l'ordre de son choix, nonobstant toute stipulation contraire par le Constituant. La Banque pourra révoquer ou modifier toute telle imputation et utiliser tout tel montant sur toute autre portion de l'Endettement, à sa discrétion. Si la Banque est avisée ou si elle croit, dans sa seule discrétion, que le Constituant a annulé, affecté ou autrement créé une Affectation sur les Biens hypothéqués, en tout ou en partie, la Banque pourra alors fermer tous les comptes du Constituant aux montants alors dus à la Banque et ouvrir un nouveau compte pour l'Endettement encouru dès lors et pour tout paiement reçu dès lors par la Banque. Aucune somme payée ou créditée à tout tel nouveau compte ne sera imputée ou aura l'effet de réduire ou rembourser une partie de l'Endettement dû à la Banque au moment de tout tel avis ou de l'ouverture de tout tel nouveau compte;
- c) les dispositions de la présente hypothèque ne limiteront ou n'affecteront autrement les droits de la Banque qu'elle pourrait avoir de recouvrer du Constituant l'Endettement en tout ou en partie, indépendamment de cette hypothèque, que ce soit en vertu d'une convention, d'une note promissoire, de tout autre instrument ou de toute Loi ou de quelconque façon;
- d) les dossiers détenus par la Banque quant à la date et montant de l'Endettement avancé ou autrement encouru par le Constituant, incluant tout intérêt accru, et quant à tout montant de paiement à cet égard, constitueront une preuve *prima facie* de toute telle date et montant

8. Cas de défaut

L'hypothèque constituée par les présentes deviendra exécutoire dès que l'un des événements (individuellement un « **Cas de défaut** ») suivants se produira :

- a) si le Constituant ou le Débiteur, selon le cas, ne paie pas la totalité ou une partie de ses obligations envers la Banque, y compris l'Endettement, lorsqu'un tel paiement est dû ou exigible;
- b) si l'une quelconque des déclarations énoncées à l'Article 3 des présentes ou si l'une quelconque des déclarations faites par le Constituant ou le Débiteur relativement à l'obtention ou le maintien de facilités de crédit se révélait fausse ou trompeuse sous quelque aspect essentiel;
- c) si les Biens hypothéqués ou toute partie d'icelle fait l'objet de quelque mesure d'exécution (incluant un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire et le retrait d'autorisation de percevoir des créances) qui n'a pas été retirée dans les dix (10) jours suivants, même si cette procédure fait l'objet d'une contestation de bonne foi par le Constituant; à moins, dans ce dernier cas, que la Banque soit satisfaite qu'une telle procédure contestée n'aura pas pour effet de diminuer ou de mettre en péril l'hypothèque créée au présent Acte et que le Constituant fournisse une autre sûreté suffisante de l'avis de la Banque pour payer le montant complet de ladite réclamation si elle s'avérait valide;
- d) si le Constituant vend, cède ou autrement aliène les Biens hypothéqués en totalité ou en partie sans le consentement écrit et préalable de la Banque;
- e) si le Constituant ou le Débiteur procède à une cession dans l'intérêt de ses créanciers ou devient assujéti aux dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou de toute autre loi régissant la faillite, l'insolvabilité ou la liquidation, ou si toute mesure est entreprise ou avis donné visant à rendre ou déclarer le Constituant insolvable ou failli;
- f) si un changement ou un événement défavorable important survient dans la situation financière, les activités ou l'entreprise du Constituant, du Débiteur, de l'une de leurs filiales ou d'une société mère et qui, vu globalement ou de façon consolidée, constitue de l'avis raisonnable de la Banque une détérioration sérieuse de la situation financière ou des perspectives d'avenir du Constituant ou du Débiteur qui nuit ou nuira très probablement à la capacité du Constituant ou du Débiteur de remplir et d'exécuter fidèlement un de leurs engagements ou obligations envers la Banque, et que dans les quinze (15) jours suivant l'envoi d'un avis écrit de la Banque à cette fin, le Constituant ou le Débiteur n'a pas corrigé ou entrepris des démarches satisfaisantes, de l'avis raisonnable de la Banque, pour corriger cette situation;
- g) si le Constituant augmente le montant en capital dû en vertu de toute sûreté prioritaire ou emprunte de nouveau toute somme remboursée en vertu de toutes telles sûretés prioritaires, sans le consentement préalable écrit de la Banque;
- h) si le Constituant ou le Débiteur, le cas échéant, est en défaut en vertu de toute autre convention ou entente le liant à la Banque;
- i) si le Constituant ou le Débiteur, le cas échéant, est en défaut aux termes de tout autre écrit ou de toute autre convention qui constate un emprunt de fonds par lui et son créancier exerce son droit d'en exiger le paiement immédiat par déchéance du terme;
- j) si le Constituant manque à l'exécution de l'une de ses obligations ou à l'un des engagements aux termes des présentes ou de l'une de ses obligations requises par la Loi;
- k) si la Propriété est expropriée, en tout ou en partie;
- l) si une requête est présentée ou un jugement rendu en faveur d'une société distribuant du gaz naturel, de l'électricité ou d'autres services publics permettant à ladite société de recevoir une part des Loyers pour non-paiement; ou
- m) si la Banque reçoit de toute caution présente et à venir de l'Endettement censé faire cesser ou limiter la responsabilité d'une telle caution en vertu de son cautionnement

9. Recours

9.1 Mesures préliminaires

- i) Advenant un Cas de défaut, le Constituant perd le bénéfice du terme et la Banque peut mettre fin à toute obligation d'accorder du crédit ou des avances au Constituant ou à toute autre personne et elle peut aussi déclarer exigibles toutes les obligations du Constituant ou du Débiteur, le cas échéant, qui ne seraient pas alors échues, y compris l'Endettement, l'intérêt et les frais y afférents et ceci, sans avis ou demande de la part de la Banque, le tout nonobstant les autres dispositions contraires stipulées aux présentes. Le Constituant reconnaît par les présentes que les déclarations, les engagements et l'accomplissement de toutes les obligations prévues aux présentes constituent des conditions en considération desquelles le bénéfice du terme a été accordé par la Banque au Constituant.
- ii) Le Constituant s'engage à délaisser volontairement ou à inciter toute autre personne en possession des Biens hypothéqués à délaisser à la Banque les Biens hypothéqués, à la demande de cette dernière, dans tous les cas où la Banque a le droit de recevoir un tel délaissement, et le Constituant s'engage à ne pas faire obstacle aux actes posés par la Banque afin de prendre les Biens hypothéqués délaissés par le Constituant. Le Constituant signera de plus avec diligence tous les documents et actes de cession qui seront nécessaires pour délaissier à la Banque les Biens hypothéqués.

9.2 Exercice des recours

Quel que soit le recours hypothécaire que la Banque pourra choisir d'exercer, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- a) la Banque pourra, sans y être obligée, aux frais du Constituant, dans le but de protéger ou de réaliser la valeur des Biens hypothéqués :
 - i) poursuivre l'opération de l'entreprise du Constituant, aux frais du Constituant, dans le cours normal des affaires;
 - ii) disposer des Biens hypothéqués susceptibles de se déprécier rapidement ou de déperir;
 - iii) utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de ses droits;
 - iv) remplir l'un ou l'autre des engagements du Constituant;
 - v) exercer tout droit rattaché aux Biens hypothéqués;
 - vi) utiliser les locaux où se trouvent la Propriété; et
 - vii) utiliser, aux frais du Constituant, tout ou une partie des Biens hypothéqués.
- b) la Banque ne sera tenue de rendre compte au Constituant ou au Débiteur, le cas échéant, que selon les pratiques commerciales et dans les délais habituellement suivis par la Banque, et la Banque ne sera pas tenue de faire inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir toute autre sûreté;
- c) la Banque pourra, mais n'y sera pas obligée, elle-même, directement ou indirectement, se porter acquéreur des Biens hypothéqués;
- d) la Banque, à l'occasion de l'exercice de ses droits, pourra renoncer à tout droit qui appartient au Constituant, même sans contrepartie;
- e) la Banque ne sera pas tenue de faire fructifier les Biens hypothéqués ou de les maintenir en état d'utilisation;
- f) en cas de désistement par la Banque de ces recours, hypothécaires ou autres, contre les Biens hypothéqués, la Banque pourra à sa discrétion, si les Biens hypothéqués lui ont été délaissés, remettre au Constituant les Biens hypothéqués ou ce qui en reste, sans garantie ni représentation expresse ou tacite de sa part, mais sans préjudice à ses autres droits et recours.

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

Si la Banque exerce le recours hypothécaire de prise en paiement et si le Constituant ou le Débiteur, s'ils en ont le droit, exige que la Banque procède plutôt à la vente des Biens hypothéqués sur lesquels la Banque exerce son recours, le Constituant reconnaît que la Banque ne sera pas tenue d'abandonner le recours de prise en paiement à moins que, avant l'expiration du délai imparti pour délaisser, la Banque i) se soit fait donner une sûreté que la Banque juge satisfaisante à l'effet que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que la Banque soit payée intégralement de sa créance, ii) se soit fait rembourser les frais alors engagés par elle, et iii) se soit fait avancer les sommes nécessaires pour la vente du bien.

Si la Banque vend elle-même les Biens hypothéqués, elle ne sera pas requise d'obtenir une évaluation préalable d'un tiers.

La vente des Biens hypothéqués pourra se faire sans garantie légale de la part du Constituant ou, au choix de la Banque, avec exclusion totale ou partielle de garantie.

Le Constituant reconnaît par les présentes que son meilleur intérêt est protégé si la Banque agit conformément aux pratiques bancaires habituelles, selon les circonstances.

10. Quittance et mainlevée

Toute quittance, radiation, mainlevée ou réduction consentie par la Banque sera aux frais du Constituant et sera réputée avoir été acceptée par ce dernier sans aucune représentation ni autre garantie de la part de la Banque.

11. Dispositions générales

- a) Les présentes n'entraînent aucune novation et cette hypothèque s'ajoute à toute autre garantie, hypothèque ou sûreté que la Banque détient ou détiendra de temps à autre. Tous les recours dont la Banque peut disposer en vertu des présentes sont distincts et cumulatifs et il est entendu et convenu qu'aucun desdits recours dont la Banque aura pu ou non se prévaloir ne sera présumé écarter tout autre recours auquel la Banque peut prétendre, et ne pourra non plus limiter ni autrement préjudicier à tout autre recours légal ou contractuel de la Banque.
- b) La Banque peut renoncer à tout engagement en sa faveur et à tout défaut aux termes des présentes. Aucun manquement ou retard de la part de la Banque dans l'exercice de ses droits ou recours en vertu des présentes ne constituera une renonciation à ceux-ci, et aucune renonciation à un défaut ne sera valide à moins d'avoir été faite par écrit sous la signature d'un représentant autorisé de la Banque. Toute renonciation écrite n'empêchera pas l'exercice de tout autre droit, privilège ou recours de la Banque en vertu des présentes, ni ne s'appliquera à quelque autre défaut.
- c) Le Constituant sera constitué en demeure d'exécuter ses obligations en vertu des présentes par le seul fait de l'écoulement du temps prévu pour les exécuter ou de l'arrivée du terme.
- d) Cette hypothèque est une garantie continue qui subsistera nonobstant toute fluctuation du montant des dettes ou des obligations garanties par les présentes. Toute obligation future garantie par les présentes sera tenue pour en être une en vertu de laquelle le Constituant ou le Débiteur, le cas échéant, s'est obligé à nouveau en vertu des présentes conformément aux dispositions de l'article 2797 du *Code civil du Québec*.
- e) Si plusieurs personnes sont désignées comme Constituant chacune d'elles est solidairement responsable des obligations stipulées aux présentes ou de tout amendement, prolongement, renouvellement, consolidation ou remplacement, de temps à autre.
- f) La Banque a le droit, aux frais du Constituant, d'exécuter toute action ou de passer tout document nécessaire pour assurer que le présent Acte demeure en vigueur et contestable par des tiers, y compris le passage et le dépôt de tout document requis pour le renouvellement des présentes.
- g) Toute somme perçue par la Banque dans l'exercice de ses droits lui résultant des présentes ou de la loi pourra être retenue par la Banque en vertu de l'hypothèque

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

constituée par les présentes, ou être imputée au paiement de l'Endettement par les présentes, que celles-ci soient échues ou non. La Banque aura le choix de l'imputation de toute somme perçue sans être tenue de suivre les règles sur l'imputation des paiements.

- h) La Banque n'est tenue d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et elle ne sera pas responsable des préjudices matériels pouvant résulter de sa faute, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde, ou de celle de ses préposés.
- i) La Banque peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits ou l'accomplissement des obligations lui résultant des présentes; en pareil cas, la Banque peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'elle possède sur le Constituant, sur le Débiteur, le cas échéant, ou sur les Biens hypothéqués. La Banque est constituée mandataire irrévocable du Constituant avec pouvoir de substitution aux fins de poser tout geste ou signer tout écrit, toute procuration et document qu'elle juge utile aux fins de l'exercice de ses droits.
- j) Les droits conférés à la Banque par les présentes s'étendront à tout successeur de la Banque, y compris à toute entité résultant de la fusion de la Banque avec une autre personne.
- k) Les effets ou sommes d'argent remis ou détenus par la Banque en application des présentes pourront être investis par elle à son gré sans qu'elle soit tenue aux règles légales sur le placement du bien d'autrui.
- l) La Banque peut proroger les délais, renoncer à ses droits, prendre des sûretés et en donner quittance, faire des compromis et transiger autrement comme elle l'entend avec le Constituant, ses successeurs et ayants droit ainsi qu'avec les Biens hypothéqués sans pour autant réduire l'Endettement ni nuire aux droits de la Banque en vertu des présentes ou autrement.
- m) Ni la signature du présent Acte d'hypothèque, ni le fait que la Banque ait déjà accordé une partie des crédits dont le remboursement est garanti par les présentes ne sera réputé obliger la Banque à maintenir ces crédits disponibles ou à accorder d'autres crédits.
- n) Toute obligation divisible en faveur de la Banque et découlant du présent Acte doit être exécutée en entier, comme si elle était indivise, par chaque représentant légal de toute personne à qui cette obligation incombe.
- o) Le Constituant continuera d'être tenu à l'exécution de toutes les obligations stipulées au présent Acte, nonobstant toute aliénation totale ou partielle de la Propriété.
- p) A moins que le contexte n'exige une interprétation différente, le terme « **Constituant** » signifie le Constituant ainsi que tout propriétaire ultérieur de la Propriété et toute autre personne ayant, d'une façon ou d'une autre, assumé les obligations du Constituant envers la Banque.
- q) Les obligations du Constituant en vertu de cette hypothèque ne seront pas affectées par la faillite, l'insolvabilité, l'incapacité, la dissolution, la continuation, la fusion ou le changement de nom du Constituant.
- r) Le Constituant reconnaît et accepte que pendant la durée de la relation entre le Constituant et la Banque, la Banque pourra recueillir des informations financières et relatives au Constituant, ses employés, ses dirigeants et administrateurs, si applicable (« **l'Information personnelle** »). L'Information personnelle inclura ce qui suit :
 - i) information relative à la présente hypothèque et aux documents connexes;
 - ii) information à propos des transactions du Constituant utilisant les produits et services de la Banque;
 - iii) information permettant d'identifier le Constituant, ses employés, ses dirigeants et administrateurs, si applicable, ou afin d'accepter le Constituant pour des produits et services; et

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

iv) information nécessaire à la Banque à des fins règlementaires.

La Banque peut recueillir des Informations personnelles de différentes sources, incluant le formulaire de demande du Constituant pour la présente hypothèque et pour l'Endettement, les références fournies par le Constituant, rapport d'agence de crédit, autre institution financière, fournisseur de services, dossiers internes de la Banque et d'individus autorisés à agir au nom du Constituant.

La Banque peut utiliser les Informations personnelles afin d'ouvrir, traiter, servir, maintenir et exercer ses droits aux termes de la présente hypothèque et toute autre convention connexe. La Banque utilisera et divulguera l'Information personnelle selon les politiques de vie privée de la Banque, telles que toutes politiques pourront être amendées, remplacées ou complétées.

Le Constituant reconnaît et accepte que la Banque peut signer la présente hypothèque et toute convention connexe au nom d'une autre entité, à titre d'agent ou prête-nom, et que la Banque peut également céder la présente hypothèque et toute convention connexe à une autre entité que ce soit le propriétaire véritable ou un tiers. La Banque pourra divulguer l'Information personnelle au propriétaire véritable, ses agents et toute autre personne ou entité à qui le propriétaire véritable cédera ses droits dans l'hypothèque ou les conventions connexes. La Banque peut également divulguer l'Information personnelle à tout fournisseur de services. Les fournisseurs de services sont toutes personnes ou entités : i) engagées dans le service, l'entretien, la collection ou l'opération de cette hypothèque ou des conventions connexes; ii) fournissent des services ou bénéfices au Constituant en vertu de cette hypothèque ou de toute convention connexe, incluant les programmes de fidélité.

- s) A moins que le contexte ne s'y oppose, les mots au singulier comportent le pluriel et inversement et les mots au masculin comportent le féminin et inversement.
- t) **Le Constituant déclare qu'il a lu les présentes et qu'il a reçu des explications adéquates sur la nature et l'étendue des obligations qui lui incombent aux termes de la présente hypothèque. Cette hypothèque correspond à la formule habituellement proposée à la clientèle de la Banque.**
- u) Tous les avis expédiés par la Banque au Constituant dans le cadre des présentes seront valablement donnés par courrier ordinaire à l'établissement principal du Constituant indiqué à la section IV de l'Annexe des présentes ou à toute autre adresse que le Constituant aura indiquée à la Banque par écrit conformément aux présentes.
- v) Le Constituant assume expressément tous les risques de force majeure, de sorte qu'il est tenu d'exécuter en temps opportun, chacune de ses obligations en vertu du présent acte nonobstant l'existence de tout événement ou circonstance constituant une force majeure selon le sens du deuxième (2e) alinéa de l'article 1470 du *Code civil du Québec*.
- w) Les présentes seront régies et interprétées par les lois de la Province de Québec.

12. Certificat de localisation

Le Constituant déclare que le certificat de localisation préparé par _____, arpenteur-géomètre, en date du _____ sous son numéro de minute _____ représente l'état actuel de la Propriété et qu'aucune modification n'a été apportée à la Propriété depuis cette date, incluant toutes modifications externes, ajouts ou améliorations faites à la ou aux bâtisse(s) composant la Propriété et aucun droit de passage ou servitude n'a été accordé sur la totalité ou une partie de la Propriété et aucun empiètement n'affecte la Propriété ou toute propriété adjacente depuis cette date.

13. Clause d'inspection

Si la Banque a des motifs raisonnables de croire que les Biens hypothéqués ne sont pas conformes à une Loi Environnementale, le Constituant convient que la Banque (ou les mandataires de la Banque) puisse, à tout moment, avant ou après un manquement,

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

pénétrer dans les Biens hypothéqués du Constituant, les inspecter et y effectuer une étude environnementale, une évaluation du site ou une enquête que la Banque juge nécessaire. Le coût raisonnable d'une telle étude, évaluation ou enquête, et l'intérêt calculé au taux de quinze pour cent (15%), seront immédiatement payables par le Constituant et constitueront une charge grevant les Biens hypothéqués du Constituant. Par l'exercice de ces droits, la Banque ne sera pas réputée être en possession de la Propriété ni en avoir la gestion ou le contrôle.

(Cocher si applicable)

14. **Consentement du conjoint**

Aux présentes intervient, _____,

époux (épouse) du Constituant, qui confirme que son état civil et celui du Constituant sont correctement décrits à la Section III de l'Annexe du présent Acte et qui, après avoir pris connaissance des présentes, déclare y consentir sans réserve et confirme ce qui suit :

- a) la Propriété décrite à la Section I de l'Annexe n'est pas utilisée comme «résidence familiale» au sens de l'article 404 du *Code Civil du Québec*; ou
- b) si la Propriété est utilisée comme « résidence familiale » au sens de l'article 404 du *Code civil du Québec*, aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre elle; ou
- c) si la Propriété est une «résidence familiale» au sens de l'article 404 du *Code civil du Québec* et qu'une déclaration de résidence familiale a été inscrite contre elle, les hypothèques, droits, privilèges et recours de la Banque 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 lui résultant de toute telle déclaration présente ou future qui serait enregistrée contre la Propriété.

Annexe

Section I : Description de(s) l'immeuble(s)

Section II : Charges existantes, le cas échéant, autres que celles en faveur ou au bénéfice de la Banque

Section III : État matrimonial du Constituant :

Section IV : Adresse de la Banque pour la remise des paiements et l'expédition des avis :

Banque Canadienne Impériale de Commerce

Adresse du Constituant pour l'expédition des avis :

Section V : Autres ententes

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

Dont acte :

A _____ , province de Québec, à la
date ci-dessus mentionnée, et conservé au répertoire du notaire soussigné sous sa minute numéro
_____ .

Et après avoir lu le présent acte, les parties signent en présence du notaire soussigné.

par _____

Intervenant(e) _____

Banque Canadienne Impériale de Commerce _____

par _____

Me _____

notaire _____

Résolution

Attendu que la Société est ou deviendra endettée envers **Banque Canadienne Impériale de Commerce** (la « **Banque** »); et

Attendu que la Société a convenu de garantir ses dettes et obligations présentes et à venir envers la Banque par une hypothèque;

Il est par conséquent résolu

1. À titre de sûreté accessoire et continue du paiement final et complet de

(Cocher la case appropriée)

toutes ses dettes et obligations envers la Banque, qu'elles soient présentes ou à venir, directes ou indirectes, liquidées ou conditionnelles, échues ou non échues et sans égard à leur origine ou à leur nature, soit qu'elles résultent de contrats ou ententes entre la Banque et la Société elle-même ou entre la Banque et toute autre personne et dont l'effet serait de rendre la Société endettée envers la Banque à titre de débitrice principale ou de caution, y compris le principal, l'intérêt et tous autres montants pouvant être dus à l'occasion par la Société à la Banque,

toutes les dettes et obligations présentes ou à venir, directes ou indirectes, liquidées ou _____ conditionnelles, échues ou non échues de la Société envers la Banque en vertu d'un cautionnement daté du _____, aux termes duquel la Société a cautionné les dettes et obligations de _____ envers la Banque, et tous ses amendements, prolongements, renouvellements ou remplacements qu'il s'agisse du capital, de l'intérêt ou de tout autre montant pouvant être dû par la Société à la Banque,

la Société est par les présentes autorisée à hypothéquer en faveur de la Banque pour le montant de capital de _____

_____ \$ en monnaie canadienne, avec intérêt au taux de vingt-cinq (25%) l'an,

(Cocher la case appropriée)

le ou les immeubles décrit(s) aux présentes, y compris tous les constructions et ouvrages à caractère permanent, présents et à venir, circonstances et dépendances ainsi que tous les meubles, présents et à venir, qui sont incorporés, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble et tous les meubles qui assurent l'utilité de l'immeuble et qui sont à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble sans perdre leur individualité et sans y être incorporés (le tout ci-après collectivement appelé la « **Propriété** ») et tous les loyers, fruits ou revenus (les « **Loyers** ») qui sont ou qui deviendront payables en vertu de tous les baux présents et à venir affectant la Propriété en tout ou en partie, incluant les montants payables pour toute emphytéose, droit d'utilisation ou d'occupation en tout ou en partie, ainsi que toutes les indemnités présentes et à venir versées ou à verser en vertu des contrats d'assurance qui couvrent les Loyers.

tous les immeubles, présents et à venir, dont la Société est propriétaire quelque soit leur *situs* dont notamment l'immeuble ou les immeubles, selon le cas, décrit(s) aux présentes et tous les immeubles que pourra acquérir de temps à autre la Société y compris tous les constructions et ouvrages à caractère permanent, présents et à venir, circonstances et dépendances ainsi que tous les meubles, présents et à venir, qui sont incorporés, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble et

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

tous les meubles qui assurent l'utilité de l'immeuble et qui sont à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble sans perdre leur individualité et sans y être incorporés (le tout ci-après collectivement appelé la « **Propriété** ») et tous les loyers, fruits ou revenus (les « **Loyers** ») qui sont ou qui deviendront payables en vertu de tous les baux présents et à venir affectant la Propriété en tout ou en partie, incluant les montants payables pour toute emphytéose, droit d'utilisation ou d'occupation en tout ou en partie, ainsi que toutes les indemnités présentes et à venir versées ou à verser en vertu des contrats d'assurance qui couvrent les Loyers.

Description des immeubles

**Hypothèque immobilière
Commerciale**

2. Que tout administrateur ou dirigeant de la Société soit autorisé à signer, au nom de la Société, tout acte d'hypothèque immobilière et tous autres actes et documents en forme et teneur satisfaisantes à la Banque, et à poser tous autres gestes, qu'il jugera nécessaires ou souhaitables en vue de donner effet à la présente résolution, étant entendu que l'autorité de la personne qui aura ainsi signé au nom de la Société ne peut être mise en doute et que ladite hypothèque immobilière constitue un engagement valide de la Société, exécutoire conformément à ses modalités.

Copie conforme d'une résolution de la Société ci-dessus mentionnée, adoptée le _____ conformément aux dispositions pertinentes de la charte, des statuts et des règlements de la Société et de toute convention unanime d'actionnaires affectant la Société ou sa direction, dont l'original est conservé au livre des procès-verbaux des délibérations du conseil d'administration ou des actionnaires, selon le cas, et qui est toujours en vigueur, sans modification en date des présentes.

Attesté le

Titre