

Registration required in the LR

**Immovable Hypothec  
Commercial**

**In the year** \_\_\_\_\_  
**On this day** \_\_\_\_\_  
**Before Me** \_\_\_\_\_ undersigned Notary in the  
Province of Quebec, practising in \_\_\_\_\_

**Appeared:**

\_\_\_\_\_  
(hereinafter designated as the "Grantor")

**And:**

\_\_\_\_\_  
**Canadian Imperial Bank of Commerce** (hereinafter designated as the "**Bank**"), a bank constituted under the *Bank Act* (Canada), having its head office at Commerce Court West, Toronto, M5L 1A2, and having a place of business at

Deed of Hypothec

\_\_\_\_\_  
and acting and represented herein by \_\_\_\_\_, its \_\_\_\_\_,

Minute No. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
who is duly authorized for the purposes hereof as he/she so declares.

The Bank has a permanent notice of address registered at the registry office for the Registration Division of \_\_\_\_\_ under number \_\_\_\_\_ and at the Register of Personal and Movable Real Rights under number \_\_\_\_\_.

Which parties have agreed as follows:

**1. Nature of the Secured Obligations**

(Check the appropriate box)

**A.  Option 1**

The Grantor hereby acknowledges that he is now or may in the future be indebted to the Bank pursuant to, *inter alia*, various loans or credits that have been or that may subsequently be extended to it by the Bank or pursuant to guarantees, endorsements, covenants or other obligations presently or subsequently given or made by the Grantor in favour of the Bank (including any amendment, extension, renewal, restatement or substitution from time to time) including the agreements set forth in Item V of the Schedule hereto.

Without limiting the generality of the foregoing, the Grantor's indebtedness to the Bank may arise in particular from loans by way of advances or overdrafts extended by the Bank to the Grantor in connection with a line of credit, or from guarantees, bills of exchange, letters of credit or other facilities payable on demand or at term which the Bank may from time to time and at its discretion offer the Grantor, but none of the provisions hereof shall be interpreted as an obligation by the Bank with respect to the extension or the maintenance of such rights, loans or other credit facilities.

In this hypothec, the expression "**Indebtedness**" shall mean all the debts and obligations of the Grantor in favour of the Bank, whether present or future, direct or indirect, liquidated or conditional, due or not, and without regard to their origin or their nature, resulting from contracts or agreements between the Bank and the Grantor or between the Bank and any other person, such that the Grantor is or could be, alone or with others, indebted to the Bank as principal debtor or guarantor, and including principal and interest as well as any other amount that the Grantor may owe the Bank from time to time; and the expression

**Immovable Hypothec  
Commercial**

"**Debtor**" shall mean any person with respect to whom the Grantor is a guarantor for its debts and obligations in favour of the Bank.

**B.  Option 2**

The Grantor hereby acknowledges having executed in favour of the Bank, by private agreement, a guarantee dated as of the \_\_\_\_\_

whereby the Grantor is a guarantor with respect to the debts and obligations of

\_\_\_\_\_ (hereinafter designated as the "**Debtor**") in favour of the Bank, the whole as specifically provided for in the said guarantee the terms and conditions of which are deemed to be an integral part hereof (said guarantee and any amendments, extensions, renewals, restatements or substitutions, from time to time, thereto being hereinafter designated as the "**Guarantee**"). The debts and obligations of the Grantor in favour of the Bank pursuant to the Guarantee, whether present or future, direct or indirect, liquidated or conditional, due or not, without regard to their origin or their nature, including principal and interest, as well as any other amount that the Grantor may owe the Bank, are hereinafter designated as the "**Indebtedness**".

**2. Hypothec**

As collateral and continuous security for the final and complete payment of the Indebtedness, the Grantor hypothecates in favour of the Bank, for the following sum:

a principal amount of \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Dollars \$ \_\_\_\_\_ in lawful money of Canada (the "**Principal**"); with interest, from the date hereof, at a rate of twenty-five percent (25%) per annum; and an amount equal to fifteen percent (15%) of the Principal, in lawful money of Canada, with respect to any other amount owed by the Grantor to the Bank pursuant hereto, including the costs incurred for recovering the Principal and any interest as well as for conserving the Hypothecated Property;

(Check the appropriate box)

**A.  Option 1** (one single or several immovables)

the immovable(s) described under Item I of the Schedule hereto, including all existing and future constructions, works of a permanent nature, present and future, and appurtenances, as well as all present and future corporeal and incorporeal property which, with respect to the above-mentioned immovable(s), are covered by any of Articles 901 through 904 of the *Civil Code of Québec*, including any movables, present and future, which are incorporated therewith and lose their individuality as well as ensure the utility of said immovable(s), and all movables which ensure the utility of said immovable(s) and which are permanently physically attached or joined to said immovable(s) without losing their individuality and without being incorporated therewith (the "**Equipment**") (the whole hereinafter collectively designated as the "**Property**") and all the rents, revenues and claims (the "**Rents**") 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 of emphyteusis, use or occupation in whole or in part, as well as all existing and future indemnities (the "**Insurances Indemnities**") paid or to be paid pursuant to insurance contracts covering the Rents and the Property. In this hypothec, the expression "**Hypothecated Property**" shall mean collectively the Property, the Equipment, the Rents and the Insurance Indemnities.

**B.  Option 2** (a universality of immovables)

all the immovables, present and future, with respect to which the Grantor is the owner whatever their location, in particular the immovable or immovables, as the case may be, described under Item I of the Schedule hereto and all the immovables that the Grantor may purchase from time to time, including all existing and future constructions, works of a permanent nature, present and future, and appurtenances as well as all movables, present and future, that are incorporated therewith and lose their individuality, as well as all present and future corporeal and incorporeal property which, with respect to the above-mentioned immovables, are covered by any of Articles 901 through 904 of the *Civil Code of Québec*, including any movables, present and future, that are incorporated therewith and lose their individuality as well as ensure the utility of said immovables, and all movables that ensure the utility of the immovables and which are permanently physically attached or joined to said immovables without losing their individuality and without being incorporated therewith (the "**Equipment**") (the whole hereinafter collectively designated as the "**Property**") and all the rents (the "**Rents**") 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 of emphyteusis, use or occupation in whole or in part, as well as all existing and future indemnities (the "**Insurance Indemnities**") paid or to be paid pursuant to insurance contracts covering the Rents and the Property. In this hypothec, the expression "**Hypothecated Property**" shall mean collectively the Property, the Equipment, the Rents and the Insurance Indemnities.

**3. Representations**

The Grantor represents and warrants to the Bank that:

- a) no tax, assessment, levy, right or charge, whether of a general or special nature, imposed on the Hypothecated Property or the Grantor by a federal, provincial, municipal, school authority or any other competent fiscal authority (the "**Taxes**") has been consolidated, is presently owed and overdue or has been paid with subrogation
- b) no repairs, alterations, renovations or constructions have been made to the Property during the last six (6) months without having been paid in full;
- c) none of the equipment and accessories attached to the Property (including in particular elevators, electrical and household appliances as well as heating, air conditioning, ventilation and maintenance systems, including the Equipment) are subject to prior claims, hypothecs, instalment sales or sales with right of redemption contracts or any other right whatsoever; all such equipment and accessories are the sole property of the Grantor and are an integral part of the Property, have lost their individuality and ensure the utility of the Property or are permanently physically attached or joined to the Property and ensure the utility of the same;
- d) the Property as well as the constructions and works of a permanent nature erected thereon are the sole property of the Grantor who has good and valid title thereto, the Rents have not been assigned or hypothecated to a third party and the Hypothecated Property is free of any charges, prior claims, hypothecs, dismemberment of the right of ownerships, rights or other encumbrances, including legal hypothecs of a syndicate of co-owners, of any nature whatsoever (individually, an "**Encumbrance**") and , with the exception, if any, of those set forth under Item II of the Schedule hereto;
- e) if the Grantor has purchased the Property as well as the constructions and works erected thereon by way of a private deed of sale, such deed of sale does not include any resolatory or redemption clause of any nature whatsoever or of any other clause of the same nature or effect;
- f) if the Grantor is a legal person, a partnership or a trust, it is duly constituted and in good standing pursuant to the laws of its jurisdiction of constitution;
- g) the Grantor has the requisite power and capacity to grant this hypothec, and the execution hereof, the fulfillment of its covenants and the compliance with the provisions hereof i) shall not result in any violation of or constitute a default under articles or constating documents (including any by-law), as the case may be, or any deed,

**Immovable Hypothec  
Commercial**

indenture, debenture, mortgage, agreement, instrument, judgment, decree, order, statute, rule or regulation applicable to it, ii) shall not result in the acceleration of the time for payment of any monies payable or for performance of any obligation to be performed by it or iii) require any approval or consent of any person except such as has already been obtained;

- h) if the Grantor is a legal person, a partnership or a trust, this hypothec has been duly approved by resolution or other appropriate measures which may be necessary or required pursuant to any constating documents or by-laws or otherwise, and this hypothec creates legal, valid and binding obligations of the Grantor enforceable against the Grantor in accordance with its terms and each person having executed this hypothec on behalf of the Grantor has been duly authorized for such purpose;
- i) the Grantor has no right of set-off, counterclaim or defense in respect of the Bank, the Indebtedness, this hypothec or any other security or loan document;
- j) if the Grantor is a natural person, his current civil status is correctly described under Item III of the Schedule hereto. Moreover, if the Property is a "family residence" within the meaning of Article 404 of the *Civil Code of Québec*, the Grantor agrees that any declaration of family residence (within the meaning of said Article) which is now or may in the future be registered against the Property shall be subject and shall be subordinated in rank to the hypothec granted herein as well as to the rights and privileges of the Bank pursuant hereto, which rights and privileges shall have priority and shall be enforceable against the Property as if no such declaration had been registered, the Grantor hereby waiving all of his rights resulting from any such declaration or amended declaration, present or future, which could be registered against the Property;
- k) if this hypothec charges an universality of immovables, the immovables described under Item I of the Schedule represent all the immovables presently owned by the Grantor;
- l) the Grantor carries on its enterprise as defined in Article 1525 of the *Civil Code of Québec* in compliance with all Laws (including, without limitation, the Environmental Laws), and no enforcement actions in respect of any environmental matter are threatened or pending against it or the Hypothecated Property;
- m) the Property is not affected by any servitude or illegal view that has not been evidenced, regularized or amended by a duly registered agreement;
- n) the Grantor i) has obtained all permits, agreements, rights, licences, authorizations, approvals, franchises, trademarks, trade names and similar property and rights (collectively "**Permits**") necessary to permit the lawful construction, occupancy, operation and use of the Property and required for the conduct of its enterprise (as defined in article 1525 of the *Civil Code of Québec*) with respect to the Hypothecated Property; ii) is not in default under such Permits; iii) shall maintain all such Permits in good standing and in full force and effect; iv) shall not terminate, amend or waive any of its rights and privileges under any Permits without the Bank's prior written consent in its sole discretion; and v) is not aware of any proposed changes or any notices or proceedings relating to any Permits (including pending cancellation, termination or expiry thereof). The Grantor shall promptly notify and deliver to the Bank particulars of any such changes, notices or proceedings that may arise from time to time;
- o) there are no actions, suits, judgments, orders, injunctions, decrees or proceedings pending or threatened against it or, to its knowledge after due enquiry, the Hypothecated Property, by or before any court or any governmental, administrative or domestic body, tribunal or agency, except as disclosed to and accepted by the Bank in writing prior to the date hereof. Upon becoming aware of any threatened or actual action, suit, judgment, order, injunction, decree or proceeding pending or threatened against it or, to its knowledge after due enquiry, the Hypothecated Property, the Grantor shall promptly notify the Bank of same and shall provide the Bank with reasonable information concerning same as the Bank may require from time to time;
- p) the Grantor is not in default under any existing agreement, which impairs or is likely to impair its ability to satisfy and perform, on a timely basis, its liabilities and obligations hereunder;

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- q) the Grantor has not done, omitted nor permitted anything whereby the Property or the Grantor's interest in it or any part of it is or may be subject to any Encumbrance or claim except any the Grantor has reported to the Bank in writing;
- r) there are no limitations affecting title to the Grantor's interest in the Property, except any the Grantor has reported to the Bank in writing and except for building and zoning by-laws which have been and will continue to be complied with or with respect to which the Property is a legal non-conforming use; and
- s) the Grantor is not now a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada). The Grantor also covenants that it will not be any time prior to the cancellation of the hypothecs created herein, a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada).

**4. Environment**

The Grantor represents and warrants with the Bank that:

- a) The Property and all activities conducted thereon comply with all applicable Environmental Laws. The Property is not and will not be used at any time for the principal purpose of manufacturing, storing or using Hazardous Substances. No part of the Property is, has ever been or will in the future be insulated with urea formaldehyde foam insulation. The Property contains no Hazardous Substances (except those used incidentally in the ordinary course of business of the Grantor and in compliance with all Environmental Laws), has not been previously, and is not currently, subject to any remediation or clean-up of Hazardous Substances and there has not been and is no prior, existing or threatened investigation, action, proceeding, notice, order, conviction, fine, judgment, claim, directive or Encumbrance of any nature or kind against or affecting the Property or the Grantor arising under or relating to Environmental Laws (each, an "**Environmental Proceeding**"). All existing environmental assessments, audits, tests and reports relating to the Property have been delivered to the Bank. To the Grantor's knowledge, there are no pending or proposed changes to Environmental Laws or any Environmental Proceedings which would render illegal or affect the present use and operation of the Property. Neither the Grantor nor any other person has used or permitted the use of the Property to generate, manufacture, refine, treat, transport, store, handle, dispose, transfer, produce or process Hazardous Substances or as a waste disposal site. To the Grantor's knowledge, no Hazardous Substances are present at, on or under any of the adjoining properties in concentrations exceeding the norms of the applicable Environmental Laws.
- b) The Grantor shall: i) ensure that the Property and the Grantor comply with all Environmental Laws at all times; ii) not permit any Hazardous Substance to be located, manufactured, stored, spilled, discharged or disposed of at, on or under the Property (except those used incidentally in the ordinary course of business of the Grantor and in compliance with all Environmental Laws); iii) ensure that any Hazardous Substance brought onto the Property or used by any person on the Property shall be transported, used and stored only in accordance with Environmental Laws; iv) notify the Bank promptly of any actual, threatened or potential escape, seepage, leakage, spillage, release or discharge of any Hazardous Substance on, from, or under the Property; v) notify the Bank promptly of any threatened or actual Environmental Proceedings that may arise from time to time and provide particulars thereof; vi) remediate and cure in a timely manner any non-compliance by the Property or the Grantor with Environmental Laws, including removal of any Hazardous Substances; and vii) provide the Bank promptly upon request with such information and documents and take such other steps (all at the Grantor's expense) as may be required by the Bank to confirm and/or ensure compliance by the Property and the Grantor with Environmental Laws.
- c) The Grantor shall indemnify and pay, protect, defend and save the Bank and its directors, officers, employees and agents harmless from and against all actions, suits, fines, sanctions, proceedings, losses, damages, liabilities, claims, demands, judgments, costs and expenses (including legal fees and disbursements on a full indemnity or equivalent basis) (collectively "**Environmental Claims**") occurring, imposed on, made against or incurred by the Bank arising from or relating to, directly or

**Immovable Hypothec  
Commercial**

indirectly, whether or not disclosed by any environmental assessment obtained by the Bank prior to the initial advance and whether or not caused by the Grantor or within its control: i) any actual or alleged breach of Environmental Laws relating to or affecting the Property, ii) the actual or alleged presence, release, discharge or disposition or any Hazardous Substance in, on, over, under, from or affecting all or part of the Property or surrounding lands, including any personal injury or property damage arising therefrom, iii) any actual or threatened Environmental Proceeding affecting the Property including any settlement thereof, or iv) any assessment, investigation, containment, monitoring, remediation and/or removal of all Hazardous Substances from all or part of the Property or surrounding areas or otherwise, to render same compliant with Environmental Laws.

- d) The Bank or agent of the Bank may, at any time, and for any purpose deemed necessary by the Bank, enter upon the Property to inspect the Property. Without limiting the generality of the foregoing, the Bank or agent of the Bank may enter upon the Property to conduct any environmental testing, audits, inspections, site assessments, investigations or studies deemed necessary by the Bank. The exercise of any powers enumerated in this paragraph shall not deem the Bank or agent of the Bank to be in possession, management or control of the Property.

For the purposes of this hypothec, the following words and expressions, whenever used herein shall have the following meanings respectively:

**"Environment"** shall mean all components of the earth, including, without limitation, air (and all layers of the atmosphere), land (and all surface and subsurface soil, underground spaces and cavities and all land submerged under water), water (and all surface and underground water), organic and inorganic matter and living organisms, and the interacting natural systems that include components referred to above in this definition of **"Environment"**, and all sewer systems.

**"Environmental Laws"** shall mean any and all applicable federal, provincial, municipal, or local Laws pertaining to the Environment, Hazardous Substances, transportation of Hazardous Substances, pollution or protection of the Environment, including, without limitation, Laws relating to: i) on-site or off-site contamination; ii) chemical substances or products; iii) Release of Hazardous Substances into the Environment; iv) the manufacture, processing, distribution, use, treatment, storage, transport, packaging, labelling, sale, recycling, disposal, destruction, incineration, burial, advertising, display or handling of Hazardous Substances; and v) any preventive measures, remedial action and notices in connection with the foregoing.

**"Hazardous Substances"** shall mean any substance, whether waste, liquid, gaseous or solid matter, fuel, micro-organism, ray, odor, heat, sound, radiation, energy, vector, plasma and organic or inorganic matter, which is or is deemed to be, alone or in any combination, hazardous, hazardous waste, toxic, a pollutant, a deleterious substance, a contaminant or a source of pollution or contamination whether or not regulated or defined under any Environmental Law.

**"Laws"** shall mean all applicable laws, statutes, ordinances, decrees, codes, rules, regulations, municipal by-laws, judicial or arbitral or administrative or ministerial or regulatory judgments, orders, notices, instructions, policies, guidelines, authorizations, permits or any provisions of the foregoing, including general principles of civil law.

**"Release"** shall have the meaning prescribed in any Environmental Law and includes any sudden, intermittent or gradual release, spill, leak, pumping, addition, pouring, emission, emptying, discharge, injection, escape, leaching, migration, disposal, dumping, deposit, spraying, burial, abandonment, incineration, seepage, placement or introduction whether accidental or intentional.

## **5. Covenants**

With respect to the Bank, the Grantor covenants to:

- a) notify the Bank forthwith in writing of any changes to the contents of the representations made in Section 3;

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- b) take out and maintain insurance policies, in an amount at least equal to the replacement costs of all the constructions, works and appurtenances located on or constituting the Property against any loss or damages resulting from theft, fire and vandalism and regarding any other risk which, in the opinion of the Bank, should be insured. Co-insurance clauses are prohibited and each insurance policy shall stipulate that it cannot be cancelled unless the insurer has notified the Bank in writing at least thirty (30) days prior thereto. The Grantor shall forthwith deliver to the Bank proof that such policies are in effect and that the insurer has been notified of the Bank's rights hereunder and, at least ten (10) days prior to the expiry of a policy, the Grantor shall provide the Bank with proof of the renewal or replacement thereof. Each insurance policy shall be subscribed according to the terms and conditions and with an insurer approved by the Bank. Each policy shall stipulate that any benefits are payable to the Bank as irrevocable beneficiary, but the receipt by the Bank of any insurance benefits shall not result in reducing the Indebtedness unless the Bank expressly applies such benefits against the payment of a specified amount and up to a maximum of such application. The Bank may make any arrangement, compromise or transaction with the insurers. It shall receive the indemnity directly from the insurers up to the amount owed to it without the intervention of the Grantor. The Grantor or the holder of the Property shall settle in advance the indemnity deposited in the hands of the Bank. If the Grantor fails to comply with the provisions of this Section, the Bank may, at the Grantor's expense, take out any insurance which it deems appropriate.

At the Bank's request, the Grantor binds itself to subscribe for and maintain in force insurance against break-down of the Equipment for an amount equivalent to the Equipment's replacement value (or for a lesser amount agreed to by the Bank), as well as insurance covering operating losses and the loss of Rents to the satisfaction of the Bank, for a coverage period of at least twelve (12) months and for an amount equal to at least one hundred percent (100%) of the gross income for the Property, and finally civil liability insurance in an amount acceptable to the Bank.

If the Property includes a condominium unit, the Grantor shall cause the applicable syndicate of co-owners to comply with all provisions of the applicable policy, observe and perform all duties and obligations imposed by statute or by the applicable declaration of co-ownership and by-laws and, without limitation, comply with all the insurance provisions of the said declaration and the Grantor, as a member of such syndicate of co-owners, shall seek full compliance by such syndicate of co-owners with all such covenants.

The Bank has the right, but shall not be obligated, to obtain and maintain any insurance if the Grantor fails to do so or fails to comply with any of the obligations set forth in this paragraph. The Grantor shall immediately pay the Bank all premiums paid and all costs and expenses incurred by the Bank to effect such insurance.

If any loss or damage occurs to any part of the Property, the Grantor shall immediately notify the Bank and, at the Grantor's expense, do everything necessary to enable the Bank to obtain the insurance proceeds. The Bank may require that all or any part of such proceeds, or the proceeds of any other insurance required hereby or otherwise effected with respect to all or any part of the Property, be applied towards all or any part of the Indebtedness, whether or not due, or be used to repair such loss or damage;

- c) pay all legal fees and expenses as well as any disbursements relating hereto, if any, including all expenses relating to the registration, renewal, cancellation, acquittance and release of this hypothec, as well as processing, inspection, closing, document verification, and other costs relating to renewal titles, notice of address, subrogations, appraisals, surveys, and obtaining registered copies of this hypothec. Any discharge, cancellation, or reduction granted by the Bank shall be deemed to be accepted without representation or other warranty on the part of the Bank. The Grantor shall also be liable for all judicial and extra-judicial fees as well as any expenses incurred by the Bank for recovering any portion of the Indebtedness that shall not have been paid at maturity as well as for the realization of the hypothec established hereby;
- d) pay all Taxes that may be imposed from time to time on the Hypothecated Property or the Grantor, or charged on the Hypothecated Property and, within three (3)

**Immovable Hypothec  
Commercial**

months of the due date with respect to such Taxes provide the Bank with the proof of payment thereof. No Taxes shall be consolidated or paid with subrogation in favour of a third party;

- e) at maturity pay any claim ranking prior to the hypothec established hereby;
- f) maintain the Property in good condition and, not to destroy, damage or remove the Property in whole or in part, to prevent any use of the Property that may diminish its value and subject to Paragraph i) of this Section 5 at its expense, carry out all necessary repairs and ensure that the Property is not used in any manner which would diminish its value and allow the Bank's representatives to inspect the Property at all reasonable times;
- g) take all measures and execute all documents that are necessary so that the hypothec established hereby is in full force and may be constantly set up against third parties. In particular, the Grantor shall sign any renewal notice at the Bank's request;
- h) not to change the use or the destination of the Property except with the written consent of the Bank. The Grantor shall not attempt to rezone the Property or otherwise attempt or cause to be made any changes to the zoning by-laws relating to the Property. The Grantor shall keep the Hypothecated Property free of any prior claims, right, hypothec or security or any other encumbrance, except those which the Bank shall agree to in writing. The Grantor shall not rent the Property or any portion thereof on terms inferior to market terms, without the prior written consent of the Bank;
- i) not to repair, except to the extent provided for in Paragraphs f) and m) of this Section 5, modify, renovate or build on the Property without the prior written consent of the Bank;
- j) indemnify the Bank as well as its officers, directors, employees, shareholders and agents against all losses, damages, expenses and demands of any nature whatsoever, in particular: i) expenses incurred with respect to a defense, a counterclaim or a claim over against a third party; and ii) expenses or damages resulting from the settlement, with or without the consent of the Grantor or the Debtor, of a legal proceeding involving the Bank which are incurred by it or can be claimed from it, as a result, directly or indirectly, of a Release or the treatment, diffusion or presence of any Hazardous Substances or resulting from the operation of its enterprise, as the case may be, at, on or under the Property, the adjoining properties or in the Environment. This covenant of the Grantor shall subsist even after the payment in full by the latter of the Indebtedness to the Bank;
- k) notify forthwith the Bank when he becomes owner of a new immovable which is not listed under Item I of the Schedule or with respect to which this hypothec has not been registered. The Grantor agrees, particularly in the case of a universality of immovables, to execute any document relating to the registration of this hypothec on the immovables subsequently acquired by the Grantor;
- l) provide the Bank with any information which it may reasonably request regarding the Hypothecated Property or with respect to its covenants and obligations contained herein. Upon request, the Grantor shall provide the Bank, at its sole cost, with a certificate of location of a recent date addressed to the Bank. The Grantor shall notify the Bank of any fact or event likely to have an adverse effect on the value of the Hypothecated Property or the financial position of the Grantor;
- m) at all times, maintain the Equipment in good working order, given the normal depreciation and wear and tear, and if the Equipment is destroyed or damaged in any way whatsoever, the Grantor shall immediately and at its expense, cause same to be replaced or repaired;
- n) allow the Bank, at all reasonable times given the circumstances, at the expense of the Grantor, to examine, inspect or evaluate the Hypothecated Property and to grant access to the premises where the Hypothecated Property is located. The Grantor shall keep accounting books and records in the same manner that a prudent administrator would keep such books and records regarding the Rents and shall allow the Bank to examine the same and to make copies thereof;
- o) obey all Laws, including Environmental Laws. In particular, the Grantor agrees to:

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- i) obtain, where necessary, any Permit issued under any Laws, including, without limitation, the Environmental Laws, and provide the Bank upon request, with copies of the applications submitted to the authorities and copies of said certificates, permits or attestations;
- ii) take the necessary steps to keep the Hypothecated Property in compliance with the Environmental Laws at all times and submit to the Bank, upon request, any certificate of conformity that may be issued in this respect;
- iii) deliver to the Bank within two (2) days any notice, claim, notice of non-compliance, mise en demeure, complaint or order issued by any government, municipal, judicial, quasi-judicial, administrative or private agency relating to a violation, non-compliance, liability, by or of the Grantor, of, with or under any Law, including, without limitation, the Environmental Laws;
- iv) take the necessary steps immediately to correct the default or non-compliance and/or obtain the cancelling of their registration against the Hypothecated Property, as the case may be;
- v) notify the Bank as soon as a civil or criminal litigation, order, claim or suit is brought against the Grantor as a result of the default to failure to comply with any Laws including, without limitation, the Environmental Laws;
- vi) notify the Bank as soon as the Grantor has knowledge of the presence of any Hazardous Substances at, on, or under the Property in concentrations exceeding the norms of the applicable Environmental Laws, as well as the presence of any Hazardous Substances at, on or under any of the adjoining properties in concentrations exceeding the norms of the applicable Environmental Laws;
- p) at the Bank's request, obtain a consent to a priority or a renunciation to a legal hypothec in compliance with the form provided by the Bank, from all persons who are likely to register a hypothec by reason of the work requested by the owner of the Property or by reason of the materials or services that they supplied or prepared for such work;
- q) pay, no later than on their due date, all bills the Bank may receive from any company distributing natural gas, electricity or other public utilities;
- r) shall not allow the Property to remain unoccupied or unused;
- s) not to subject the Hypothecated Property to any real rights or any Encumbrance without the Bank's prior written consent;
- t) not to allow any assignment of any leases present and future in favour of third parties;
- u) not to remove, without the prior written consent of the Bank, any Equipment (including in particular the heating apparatus, air conditioning equipment, elevators, fixtures and all other accessories) installed in the Property. Any new object that shall be placed therein shall become irrevocably immovable and may not be removed without the written consent of the Bank;
- v) if the Grantor is a legal person, a partnership or a trust, maintain in good standing its existence, capacity, power and authority as a legal person, partnership or trust, as the case may be, and shall not liquidate, dissolve, wind-up, terminate, merge, amalgamate, consolidate, reorganize or restructure or enter into any transaction or take any steps in connection therewith without the prior written consent of the Bank;
- w) from time to time, upon request, sign any document and take any further action at the Grantor's expense as the Bank may think necessary in order to carry out the intention of this hypothec;
- x) defend title to the Property for the benefit of the Bank from and against any actions, proceedings and claims;
- y) obtain the approval of the Bank, in its sole discretion, before outsourcing the management of the Property or enter into a management agreement in respect of the Property. If such authorization is obtained from the Bank, the manager shall not be

**Immovable Hypothec  
Commercial**

removed or replaced and the management agreement shall not be terminated or amended without the prior written consent of the Bank in its sole discretion. Upon an Event of Default, the Bank may terminate or require the Grantor to terminate such management agreement and may retain, or require the Grantor to retain, a new manager approved by the Bank (in each case at the Grantor's sole expense). Each management agreement shall contain termination provisions consistent with this paragraph;

- z) upon request, give the Bank receipted invoices or other evidence of payment including copies of all utility bills, tax bills, notices of assessment and other notices relating to property taxes and utility charges. If the Grantor fails to make any such payment, or to pay any related penalties, fines or interest, the Bank may, but shall not be obligated to, do so and the Grantor shall immediately pay the amount of such payment to the Bank.

**6. Additional Provisions Regarding the Hypothec on Rents**

The Bank may, although it is not obliged to do so, directly or through a mandatary collect the Rents as provided for by law, being understood that the Grantor undertakes to collaborate with the Bank or its mandatary to facilitate the collection of the Rents; moreover, it may exercise the rights related to the Rents, in particular without obtaining the approval of the Grantor or the Debtor, as the case may be, or giving it a notice thereof and without having to prove that the latter was negligent or refused to exercise such rights.

The Bank authorizes the Grantor to collect the Rents. The Grantor shall collect the Rents in a diligent and proficient manner and undertakes to follow, in this respect, all instructions given to the Grantor by the Bank. The Grantor also undertakes to notify the Bank forthwith of any problems in collecting the Rents. This authorization may be withdrawn at any time by the Bank as provided by law and the Bank may impute at its absolute discretion the sums thereafter collected by the Bank, without being obliged to comply with the rules regarding the imputation of payments, once all expenses whatsoever incurred for the collection have been paid in full (including a reasonable fee for the Bank based on current applicable rates). The Bank may also, but shall not be obliged to, grant extensions of time, accept or discharge security, grant acquittances and cancellations and deal at its discretion with any questions relating to the Rents, without the intervention or the consent of the Grantor or the Debtor, the Bank being in no way liable for material damages or injuries which may result through the fault of the Bank, other than gross or intentional fault, or through the fault of its agents, employees or mandatary in the collection and recovery of the Rents or its failure to collect Rents, and shall be under no obligation to notify the Grantor 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 the Grantor, without limiting the rights of the Bank against the tenants, the Grantor shall receive such Rents as a mandatary or depositary and shall remit them to the Bank on receipt.

The Bank may apply any amounts received by it towards payment of all or part of the amounts secured hereunder, even if not yet exigible, including any fees, costs or other expenses incurred by the Bank and secured hereunder and may impute and apply such amounts towards payment of any part or parts of the amounts secured hereunder as the Bank at its sole discretion shall decide, and may change any imputation or application as it sees fit, the whole subject to the provisions hereof as to application of Insurance Indemnities.

The Grantor undertakes to notify the Bank immediately of any Rents present or future, which hereafter are or become secured by a hypothec or guaranteed by a third party in favour of the Grantor and to deliver to the Bank the leases or other documents now or hereafter constituting or evidencing the same.

The Grantor shall deliver to the Bank 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. Payment**

- a) The Grantor shall pay the Indebtedness to the Bank on demand.
- b) Except as otherwise agreed in writing, payments or other moneys received by the Bank may be applied by it on any part of the Indebtedness and in any order as determined by it from time to time, notwithstanding any contrary stipulation by the Grantor. The

**Immovable Hypothec  
Commercial**

Bank may from time to time revoke or alter any such application and reapply the amount in question on any other part of the Indebtedness determined by it. If the Bank is notified, or in its sole discretion believes, that the Grantor has disposed of, encumbered or otherwise created an Encumbrance on or in all or any part of the Hypothecated Property, the Bank may close any of the Grantor's accounts at the amount then owing to the Bank and open a new account or accounts for Indebtedness thereafter arising and for payments thereafter received by the Bank. No amount paid in or credited to any new account shall be applied to or have the effect of reducing or repaying any part of the Indebtedness owing at the time the Bank was so notified or opened any such new account.

- c) The provisions of this hypothec in no way prejudice or otherwise affect any right the Bank may have independently of this hypothec (whether pursuant to any agreement, promissory note, other instrument, any Law, or otherwise whatsoever) to recover all or any part of the Indebtedness from the Grantor.
- d) The records maintained by the Bank as to the date and amount of any Indebtedness advanced to or otherwise incurred by the Grantor from time to time (including any interest accrued thereon), and as to the amount of any payment thereof, shall constitute prima facie evidence of such dates and amounts.

**8. Event of default**

The hypothec hereby established shall be enforceable as soon as one of the following events (individually an "**Event of Default**") occurs:

- a) if the Grantor or the Debtor, as the case may be, does not pay a debt to the Bank, in whole or in part, including the Indebtedness, when such debt becomes due or payable;
- b) if any of the representations made in Section 3 hereof or if any of the representations made by the Grantor or the Debtor with respect to obtaining or maintaining credit facilities proves to be false or misleading in any material respect;
- c) if the Hypothecated Property or any portion thereof is subject to any measures whatsoever regarding execution (including a prior notice of the exercise of a hypothecary right and the withdrawal of the authorization to collect claims) which are not withdrawn within ten (10) days thereafter, even if the Grantor opposes such procedure in good faith; unless, in the latter case, the Bank is satisfied that the opposition to such procedure shall not result in reducing or jeopardizing the hypothec established hereby and provided the Grantor grants another security deemed satisfactory to the Bank, to pay the full amount of the said demand if it were shown to be valid;
- d) if the Grantor sells, assigns or otherwise alienates, in whole or in part, the Hypothecated Property without the prior written consent of the Bank;
- e) if the Grantor or Debtor makes an assignment for the benefit of its creditors or becomes subject to the provisions of the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) or of any other law governing bankruptcy, insolvency or liquidation or if any action is commenced or notice given with a view to rendering or declaring the Grantor insolvent or bankrupt;
- f) if a material adverse change or event occurs in the financial position, the activities or the enterprise of the Grantor or the Debtor or of one of their subsidiaries or parent company which, taken as a whole or together, constitutes, in the reasonable opinion of the Bank, a serious deterioration of the financial position or the prospects of the Grantor or the Debtor which impairs or is likely to impair the Grantor's or the Debtor's ability to faithfully fulfill and perform any of its obligations or covenants to the Bank, and if within fifteen (15) days after the Bank has given a written notice to this effect, the Grantor or the Debtor has not remedied the situation or taken satisfactory measures, in the reasonable opinion of the Bank, to remedy the situation;
- g) if the Grantor increases the principal amount owing under any prior security or re-borrows any amount repaid under any such prior security without the prior written consent of the Bank;

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- h) if the Grantor or the Debtor, as the case may be, is in default pursuant to any other agreement or understanding it is a party to with the Bank;
- i) if the Grantor or the Debtor, as the case may be, is in default pursuant to any other instrument or agreement regarding a loan contracted by it and if the creditor exercises its right to require the immediate payment thereof as a result of the loss of the benefit of the term;
- j) if the Grantor fails to perform any other covenant or obligation provided for herein or any obligation of the Grantor required by the Law;
- k) if any or all the Property is expropriated;
- l) if a petition is instituted or a judgement rendered in favour of a company distributing natural gas, electricity or other public utilities allowing such company to receive part of the Rents for non-payment; or
- m) if the Bank receives from any present or future guarantor of all or part of the Indebtedness a notice purporting to terminate or limit such guarantor's liability under its guarantee.

## **9. Rights**

### **9.1 Preliminary Measures**

- i) In the case of an Event of Default, the Grantor shall lose the benefit of the term and the Bank may terminate any obligation regarding the extension of credit or advances to the Grantor or to any other person and may also declare due and payable all of the obligations of the Grantor or the Debtor, as the case may be, which have not yet become due, including the Indebtedness as well as any interest and expenses relating thereto and without any notice or demand by the Bank, the whole notwithstanding any provision to the contrary stipulated herein. The Grantor hereby acknowledges that the representations and covenants as well as the performance of any obligations provided for hereunder constitute conditions with respect to which the benefit of the term was granted to the Grantor by the Bank.
- ii) the Grantor agrees to voluntarily surrender and cause any other person in possession of the Hypothecated Property to surrender to the Bank the Hypothecated Property, at the request of the latter, in all cases where the Bank is entitled to accept such surrender, and the Grantor agrees not to oppose any measures taken by the Bank in order to take possession of the Hypothecated Property surrendered by the Grantor. Moreover, the Grantor shall diligently execute all the required transfer documents and deeds for the surrender of the Hypothecated Property to the Bank.

### **9.2 Exercise of Rights**

Whatever hypothecary rights the Bank may choose to exercise, the following provisions shall apply:

- a) to protect or to realize the value of the Hypothecated Property, the Bank may, at the Grantor's expense, but without being obliged thereto:
  - i) continue operating the enterprise of the Grantor, at the Grantor's expense, in the ordinary course of business;
  - ii) dispose of the Hypothecated Property that is likely to depreciate or that is perishable;
  - iii) use information obtained during the exercise of its rights;
  - iv) fulfill any of the Grantor's covenants;
  - v) exercise any right attached to the Hypothecated Property;
  - vi) use the premises where the Property is located; and

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- vii) use, at the Grantor's expense, all or any part of the Hypothecated Property
- b) the Bank shall only be obliged to render account to the Grantor or the Debtor, as the case may be, according to the usual business practices and in the time limits generally followed by the Bank, and the Bank shall not be obliged to make an inventory, purchase insurance or provide any other security;
- c) the Bank may, but shall not be obliged to, itself purchase the Hypothecated Property, directly or indirectly;
- d) the Bank may, upon the exercise of its rights, waive any right of the Grantor, even without consideration;
- e) the Bank shall not be obliged to make the Hypothecated Property productive or to maintain them in good operating order;
- f) if the Bank withdraws its hypothecary rights or other rights against the Hypothecated Property, the Bank may, at its discretion, if the Hypothecated Property has been surrendered to the Bank, return the Hypothecated Property, or what remains thereof, to the Grantor without any guarantee or any express or implicit representation on the part of the Bank, but without prejudice to any of its other rights and recourses.

If the Bank, pursuant to its hypothecary rights, avails itself of the taking in payment and if the Grantor or the Debtor, provided they are entitled thereto, demand that the Bank proceed instead with the sale of the Hypothecated Property with respect to which the Bank is exercising its right, the Grantor acknowledges that the Bank shall not be obliged to abandon its right regarding the taking in payment unless, prior to the expiry date granted with respect to the surrender, the Bank i) has obtained a security, deemed satisfactory to the Bank, to the effect that the Hypothecated Property will be sold at a sufficient price to ensure full payment of the Bank's claim, ii) has been reimbursed for any expenses incurred by it until such time, and iii) has obtained the necessary advances with respect to the sale of the property.

If the Bank itself sells the Hypothecated Property, it shall not be required to obtain a prior evaluation from a third party.

The sale of the Hypothecated Property may take place without legal warranty from the Grantor, or at the option of the Bank, with total or partial exclusion of such warranty.

The Grantor hereby acknowledges that its best interests will be protected if the Bank acts according to usual banking practices given the circumstances.

**10. Acquittance and release**

Any acquittance, cancellation or reduction granted by the Bank shall be at the expense of the Grantor and shall be deemed to have been accepted by the latter, without representation or other guarantee on the part of the Bank.

**11. General provisions**

- a) No novation shall be effected hereby and this hypothec is in addition to any other guarantee, hypothec or security that the Bank holds or may hold from time to time. All of the Bank's rights pursuant hereto are separate and cumulative, and it is understood and agreed that none of the said rights that the Bank could have availed itself of shall be deemed to cancel any other right which the Bank may claim, nor limit or otherwise prejudice any other legal or contractual right of the Bank.
- b) The Bank may waive any covenant in its favour and any default pursuant hereto. No default or delay on the part of the Bank in the exercise of its rights or recourses pursuant hereto shall constitute a waiver thereof, and no waiver of a default shall be valid unless given in writing and signed by an authorized representative of the Bank. A written waiver shall not prevent the exercise of any other right, privilege or recourse of the Bank pursuant hereto nor shall it apply to any other default.

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- c) The Grantor shall be in default with respect to the performance of its obligations hereunder as a result of the mere lapse of time regarding such performance or the expiry of term.
- d) This hypothec is a continuous guarantee which shall subsist notwithstanding any variation in the amount of the debts or the obligations secured hereby. Any future obligation secured hereby shall be considered as an obligation pursuant to which the Grantor or the Debtor, as the case may be, is further obligated pursuant hereto as provided for in Article 2797 of the *Civil Code of Québec*.
- e) If several persons are designated as Grantor, each one shall be liable as a solidary debtor with respect to the obligations set forth herein or any amendment, extension, renewal, restatement or substitutions hereto from time to time.
- f) The Bank shall have the right, at the expense of the Grantor, to perform all acts and things and to execute all documents as may be necessary to ensure that this hypothec remains effective and opposable to third parties, including the execution and filing of any document required for the renewal hereof.
- g) Any sum received by the Bank in the exercise of its rights pursuant hereto or pursuant to the law may be held by the Bank pursuant to the hypothec established hereby, or may be applied against the payment of the Indebtedness hereunder, whether such Indebtedness is due or not. The Bank shall be entitled to decide how any sum received by it shall be imputed, without being obliged to comply with the rules regarding the imputation of payments.
- h) The Bank need only exercise a reasonable amount of diligence in the exercise of its rights or in the performance of its obligations and shall not be liable for any material damages caused by the fault of the Bank, other than gross or intentional fault, or by the fault of its agents, employees or mandatary.
- i) The Bank may delegate to another person the exercise of its rights or the performance of its obligations pursuant hereto; in such case, the Bank may provide such other person with any information that it has regarding the Grantor or the Debtor, as the case may be, or with respect to the Hypothecated Property. The Bank is appointed as the irrevocable mandatary of the Grantor with full power of substitution for the purposes of taking any measures or signing any instrument, power of attorney and document which it deems useful for the purpose of the exercise of its rights.
- j) The rights conferred upon the Bank hereunder shall enure to the benefit of any successor of the Bank, including any entity resulting from the amalgamation of the Bank with another person.
- k) The instruments or sums of money remitted or held by the Bank in application hereof may be invested by the Bank at its discretion without the Bank being obliged to comply with the statutory rules regarding the investment of the property of others.
- l) The Bank may grant extensions of time, waive its rights, accept and discharge security, compromise and otherwise deal as it deems appropriate with the Grantor, its successors and assigns as well as with the Hypothecated Property without in any way reducing the Indebtedness or prejudicing the Bank's rights pursuant hereto or otherwise.
- m) Neither the execution hereof, nor the fact that the Bank has already granted a portion of the credit the reimbursement of which is secured hereby, shall be deemed to oblige the Bank to maintain the availability of such credit or to grant additional credit.
- n) Any obligation divisible in favour of the Bank and derived herefrom shall be performed in full, as if it were indivisible, by each legal representative of any person with respect to whom the obligation applies.
- o) The Grantor shall continue to be obliged to perform all the obligations provided for hereunder, notwithstanding the total or partial disposition of the Hypothecated Property.
- p) Unless the context otherwise requires, the expression "**Grantor**" shall mean the Grantor as well as any subsequent owner of the Hypothecated Property and any other person assuming, in whatever capacity, the obligations of the Grantor towards the Bank.

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- q) The obligations of the Grantor under this hypothec shall in no way be affected by the bankruptcy, insolvency, incapacitation, dissolution, continuance, merger or amalgamation or change of name of the Grantor.
- r) The Grantor acknowledges and agrees that during the course of the relationship between the Grantor and the Bank, the Bank may collect financial and related information about the Grantor and/or its employees, officers, and directors (if applicable) (the "**Personal Information**"). Personal Information includes the following:
- i) information about this hypothec, and any related documents;
  - ii) information about the Grantor's transactions using the Bank's products and services;
  - iii) information to identify the Grantor and/or its employees, officers or directors (if applicable) or to qualify the Grantor for products and services; and
  - iv) information required by the Bank for regulatory purposes.

The Bank may collect Personal Information from a number of different sources, including the Grantor's application for this hypothec and for the Indebtedness, references provided by the Grantor, credit reporting agencies, other financial institutions, service providers, the Bank's internal records, and from individuals authorized to act on the Grantor's behalf.

The Bank may use the Personal Information to open, process, service, maintain and collect upon this hypothec and any related agreements. The Bank will use and disclose the Personal Information according to the Bank's privacy policies, as such policies may be amended, replaced or supplemented from time to time.

The Grantor acknowledges and agrees that the Bank may enter into the hypothec and any related agreements on behalf of another entity, as an agent or nominee, and also that the Bank may assign this hypothec and any related agreements to another entity including to the beneficial owner. The Bank may disclose the Personal Information to such beneficial owner, its agents, assignees and any person or entity to which the Bank or such beneficial owner assigns this hypothec or any related agreements. The Bank may also disclose the Personal Information to any service provider. Service providers are any person or entity that:

- is involved in the servicing, maintenance, collection or operation of this hypothec or any of the related agreements; or
- provides services or benefits to the Grantor under this hypothec or any of the related agreements, including loyalty programs.

- s) Unless the context otherwise requires, words in the singular shall include the plural and vice versa, and words in the masculine gender shall include the feminine and the neuter genders.
- t) **The Grantor declares having read this document and having received adequate explanation regarding the nature and scope of its obligations pursuant to this hypothec. This hypothec corresponds to the standard form offered to the Bank's clients.**
- u) All notices sent by the Bank to the Grantor in connection herewith shall be validly given by regular mail at the principal place of business of the Grantor as set forth under Item IV of the Schedule hereto or at any other address that the Grantor may give the Bank in writing pursuant hereto.
- v) The Grantor expressly assumes all risks of force majeure, such that the Grantor shall be bound to timely execute each and every of its obligations under this hypothec notwithstanding the existence or occurrence of any event or circumstances constituting force majeure within the meaning of the second paragraph of Article 1470 of the *Civil Code of Québec*.
- w) This hypothec shall be governed by and interpreted in accordance with the laws of the Province of Québec.

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- x) The parties confirm their express wish that this hypothec be drawn up in English and French and that the documents related thereto be drawn up in English. Les parties confirment leur volonté expresse que la présente hypothèque soit rédigée en anglais et en français et que les documents s'y rattachant soient rédigés en anglais.

**12. Certificate of location**

The Grantor declares that the certificate of location prepared by \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ land surveyor, on \_\_\_\_\_  
under his/her minute number \_\_\_\_\_ describes the present state of the Property and no change has been made to the Property since that date including without limitation, no external alterations, additions or improvements made to the building(s) composing the Property and there have been no rights of way, servitudes or encroachments granted or suffered over all or any part of the Property or affecting any adjacent properties since that date.

**13. Inspection**

If the Bank has reasonable motive to believe that the Property is not in compliance with any Environmental Laws, the Grantor agrees that the Bank (or the Bank mandatary) may, at any time before or after default, enter and inspect the Grantor's Hypothecated Property and conduct any environmental testing, site assessment, investigations or study which the Bank considers necessary. The reasonable cost of such testing, assessment, investigation or study, with interest at the rate equal to fifteen percent (15%), shall immediately payable by the Grantor and shall be a charge upon the Grantor's Hypothecated Property. The Bank shall not become a lender in possession, management or control by exercising these rights.

**14. Spouse's consent**

Intervening hereto, \_\_\_\_\_  
spouse of the Grantor, who confirms that her(his) civil status and the Grantor's civil status are correctly set forth under Item III of the Schedule hereto and who, after having read this document, declares consenting thereto without qualification and confirms the following:

- a) the Property described under Item I of the Schedule is not used as a "family residence" within the meaning of Article 404 of the *Civil Code of Québec*; or
- b) if the Property is used as a "family residence" within the meaning of Article 404 of the *Civil Code of Québec*, no declaration of family residence has been registered against the Property; or
- c) if the Property is a "family residence" within the meaning of Article 404 of the *Civil Code of Québec* and if a declaration of family residence has been registered against the Property, the hypothecs, rights, privileges and recourses of the Bank pursuant hereto shall have priority and shall be enforceable against the Property as if no such declaration had been registered, and the Intervener hereby waives all rights in her(his) favour as a result of any such present or future declaration which may be registered against the Property.

## **Schedule**

**Item I:** Description of the immovable(s)

**Item II:** Existing charges, if any, other than those in favour or for the benefit of the Bank

---

---

---

---

**Item III:** Marital status of the Grantor

---

---

---

---

**Item IV:** Address of the Bank for remittance of payments and sending of notices:

Canadian Imperial Bank of Commerce

---

---

---

---

Address of the Grantor for sending of notices:

---

---

---

---

**Item V:** Other agreements

---

---

---

---

VERSION FRANÇAISE DES DISPOSITIONS EN LANGUE ANGLAISE DU PRÉSENT ACTE

**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,

\_\_\_\_\_ 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 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 en privé, un cautionnement daté du \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 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 :

montant de capital de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

soit \$ \_\_\_\_\_ 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 documents constitutifs (incluant les règlements), le cas échéant, ou de tout autre acte, débeture,

**Immovable Hypothec  
Commercial**

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) a 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 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, 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.
- « **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 résiduaire, 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;

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 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 conséquence de l'exploitation de son entreprise, le cas échéant, de, dans ou sur la Propriété, une propriété adjacente ou dans

**Immovable Hypothec  
Commercial**

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 :
  - vii) 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;
  - viii) 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;
  - ix) 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;
  - x) 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;
  - xi) 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;
  - xii) 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 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 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

**Immovable Hypothec  
Commercial**

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 délaisser 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.

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 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.

**Immovable Hypothec  
Commercial**

- 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
    - iv) information nécessaire à la Banque à des fins réglementaires.
- 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.

x) Les parties confirment leur volonté expresse que la présente hypothèque soit rédigée en anglais et en français et que les documents s'y rattachant soient rédigés en anglais.

## 12. Certificat de localisation

Le Constituant déclare que le certificat de localisation préparé par \_\_\_\_\_, arpenteur-géomètre, en date \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 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, 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**

\_\_\_\_\_ ,  
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

---

---

---

**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 \_\_\_\_\_

