

DEED OF HYPOTHECARY LOAN

5453 QC VR-2022/09
Variable Rate

On this • day of •, •.

Before Mtre. •, a Notary for the Province of Québec practising in •.

APPEARED:

•

(Sometimes referred to in this Deed as the “**borrower**” or as “**you**”. The word “**your**” also refers to the borrower.)

•

(Referred to in this Deed as “**co-borrower non-owner**”).

AND:

CANADIAN IMPERIAL BANK OF COMMERCE, a bank constituted under the Bank Act (Canada) having its head office at Commerce Court West, Toronto, ON, M5L 1A2, and its principal place of business at 8301 Elmslie, Lasalle, Québec, H8N 3H9 and represented by •, its •, who is authorized to act for it.

(Sometimes referred to in this Deed as the “**lender**” or as “**we**” or “**us**”. The word “**our**” also refers to the lender.)

Notice of address is registered in the land register under number 6 706 690.

WHO HAVE AGREED TO THE FOLLOWING:

1. Loan Agreement

1.1 Principal amount

We agree to lend you the principal amount of • dollars (\$ •) (the “**principal amount**”). The terms and conditions contained in the [Revised] Hypothec Approval dated • and delivered to you by us, as same may have been amended from time to time (the “**approval**”), will continue to apply to this hypothecary loan, even after this Deed is signed. A copy of the approval must be attached to this Deed and forms an integral part of this Deed, after being recognized a true copy and signed for identification purposes by the parties hereto and by, and in the presence of, the undersigned Notary. All terms and conditions of the approval including, without limitation, all modalities pertaining to prepayment of the hypothecary loan, if any, apply to the present Deed and to the hypothecary loan.

The term “**hypothecary loan**” includes the principal amount and any increase, amendment, extension, renewal or replacement to it. The term “**Deed**” includes this deed of hypothecary loan and its appendices and schedules, as well as any amendment, replacement or renewal.

1.2 Loan amount

In this Deed, “**loan amount**” means the amount of money you owe us at any given time under this Deed. It is the balance you owe on this hypothecary loan at a given time. The loan amount also includes unpaid principal, interest on unpaid principal, defaulted payments, interest on defaulted payments, other charges and interest on other charges. Other charges may include the expenses of enforcing our rights as well as paying off any prior charges against your property (please refer to Section 6 below for a description of such property). These may include such things as:

- costs for preparing and registering this Deed;
- costs for providing insurance, if we decide to insure your property;
- costs for inspecting your property;
- all of our administrative and legal costs; and
- paying any charges or liens against your property that we have not agreed to in the approval such as taxes owing on your property.

2. Interest

2.1 Interest rate

The annual rate of interest on the hypothecary loan is variable. It will be equal to the CIBC Prime Rate in effect at any given time plus/minus #.###% per annum. The term “**CIBC Prime Rate**” means a fluctuating annual interest rate equal at all times to the reference rate of interest (however designated) of Canadian Imperial Bank of Commerce (“**CIBC**”) for determining interest chargeable by it on loans in Canadian dollars made in Canada.

As of the date of this Deed, the CIBC Prime Rate is #.###% per annum and the interest rate for this hypothecary loan is therefore #.###% per annum. The CIBC Prime Rate may change between the date of this Deed and the date we advance funds to you and therefore the interest rate for this hypothecary loan may also change. The interest rate in effect at any particular time for this hypothecary loan is called the “**current hypothecary loan rate**”.

We will calculate interest daily using a simple interest formula, which is the same as if it were calculated yearly, not in advance. Interest is calculated by multiplying the outstanding principal amount by the current hypothecary loan rate in effect at the time. The result is then divided by 365 and then multiplied by the number of days in the payment period during which that current hypothecary loan rate was in effect. Interest is calculated in this way whether or not it is a leap year. Interest is payable on each regular payment date.

The current hypothecary loan interest rate will change automatically every time there is a change in the CIBC Prime Rate, without notice to you.

Interest is payable on the loan amount at whatever current hypothecary loan rate in effect for you at the time until the total loan amount has been paid, both before and after the maturity date (please refer to Section 3.12 below for such maturity date), before and after default, and before and after any judgment obtained by us against you.

If there is a need to prove the CIBC Prime Rate in effect at any time, you agree that a certificate from us stating the rate will be considered as conclusive evidence of the rate in effect at that time.

Interest is payable on the loan amount at the current hypothecary loan rate in effect for you from time to time. Interest is payable at this rate until the total loan amount has been paid, both before and after the maturity date, before and after default, and before and after any judgment obtained by us against you.

If there is a need to prove the CIBC Prime Rate in effect at any time, you agree that a certificate from us stating the rate will be considered as conclusive evidence of the rate in effect at that time.

2.2 Interest payment frequency

Interest is payable on each regular payment date.

2.3 Interest adjustment date

The interest adjustment date is Month Day, Year (the “**interest adjustment date**”). It is one payment period before the first regular payment date.

2.4 Interest on amounts advanced to you before the interest adjustment date

Interest on any part of the principal amount that we advance to you before the interest adjustment date will be calculated using the rate and method stated in Section 2.1 above.

2.5 Interest on overdue amounts.

If you do not make a regular payment or any other payment when required, we will charge interest on all overdue amounts, including unpaid interest. The rate we will use is the interest rate shown in Section 2.1 above. This additional interest is payable immediately upon demand and is payable both before and after the maturity date, before and after default, and before and after any judgment obtained by us against you. Any interest that accrues in any calendar month will be due and be paid on the first day of the following calendar month.

2.6 Interest adjustment when payment frequency changes

If you are not in default under this Deed, you may change your payment frequency to any of the options available for your type of hypothecary loan at the time you make the change. If you choose to change your payment frequency, an interest adjustment amount and an administration and processing fee may be payable. You must pay the interest adjustment amount and any administration or processing fee immediately. If you do not pay these amounts, we may declare that you are in default under this Deed, or we may add the interest adjustment amount and administration or processing fees to the loan amount, or we may do both.

2.7 Deferred interest

The amount of interest that has accumulated on your loan amount from one regular payment date to the next and that is more than your regular payment amount is called “deferred interest”. We will charge you interest on the deferred interest at the current hypothecary loan rate starting on the regular payment date on which the interest became deferred interest. On the next regular payment date, interest on the deferred interest will be added to the deferred interest. Once it is added, it becomes part of the deferred interest owing, and interest is charged on it. This will continue until all of the deferred interest is paid.

3. Payments

3.1 First Payment Date

The first regular payment will be due on Month Day, Year.

3.2 Payment Frequency

Your regular payments will be payable [weekly, bi-weekly, semi-monthly, monthly] (the “regular payment date”).

3.3 Amount of Each Payment

The amount of each regular payment will be \$###.## (such amount, as same may be amended or modified, the “regular payment amount”).

3.4 Currency and place of payment

You will pay the loan amount to us in Canadian dollars at our head office or whatever address we designate to you.

3.5 Regular payments and payments on the maturity date

You must make regular payments to us for the principal and interest. You must make these payments starting with the first regular payment date up to and including the last regular payment date.

You must pay any outstanding balance of the loan amount on the maturity date.

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

3.6 Bank account for payments

You must maintain a bank account that is satisfactory to us with a Canadian Imperial Bank of Commerce (“CIBC”) branch and give us authorization to automatically deduct each payment of principal, interest, taxes and creditor insurance premiums (if applicable) when they are due.

You must make sure that the account always contains sufficient funds to meet each payment amount. If you do not maintain sufficient funds in the account, or if you cancel the authorization to deduct payments, or if you close the account, we will consider you to be in default under this Deed. In these cases, you agree to pay us immediately our administration and processing fees in effect at that time for any actions that we have to take. If you do not immediately pay us these fees, we may declare that you are in default under this Deed, or add these fees to the loan amount, or do both.

3.7 Payments on amounts advanced to you before the interest adjustment date

We may advance to you part of the principal amount of this hypothecary loan before the interest adjustment date. In this case, we will decide which of the following methods will be used to pay interest on the amount advanced to you before the interest adjustment date:

- we may ask you to pay the interest on this amount on the interest adjustment date;
- we may deduct the interest from your bank account on the interest adjustment date;
- we may deduct the interest from the remaining amount of the principal that we advance to you; or
- we may deduct the interest from your bank account on the first regular payment date.

3.8 The effect of variable interest rates on your payments

The interest rate on your hypothecary loan may change from time to time. However, your regular payment amount will stay the same, unless you change the amount of your regular payment amount as allowed by this Deed.

Section 3.10 below describes how we apply your payments. Each of your regular payment amount is applied to interest owing on the outstanding principal amount up to the date of the payment before it is applied to the principal amount. If the interest rate increases, a larger portion of your regular payment amount will be applied to interest and a smaller portion of your regular payment amount will be applied to the principal amount. The result will be that you may owe more on the maturity date than was originally stated in the document entitled "Mortgage Disclosure Statement" which you acknowledge you have received.

If the interest rate increases to the point that your regular payment amount no longer covers the interest portion of your regular payment amount, the amortization period of this hypothecary loan may increase. If this happens, you may be required to increase the amount of your regular payment amount so that the hypothecary loan will be repaid over the remaining balance of the original amortization period.

3.9 Payment on default

If you do not meet one or more of your obligations under this hypothecary loan, including your obligation to make payments, you must immediately pay to us all outstanding amounts. We also have the right to change your payment dates to once a month, and require you to pay principal and interest, taxes and creditor insurance premiums (if applicable) on a monthly basis. If we do this, we may require you to pay interest up to the first day of the following month. You must pay this interest within 15 days of notice from us. If you do not, we will add this interest to the loan amount. We may also use any of our rights stated in Section 11 below.

3.10 How we apply your payments

We will apply payments we receive from you in the following order:

1. To pay any collection expenses.
2. To pay any creditor insurance premiums on this hypothecary loan.
3. To bring into good standing any accounts related to this hypothecary loan in which we hold funds for payment to others or from which amounts are debited, including tax accounts.
4. To pay any applicable administration and processing fees.
5. To pay interest or reduce the interest (including deferred interest, and any outstanding or late interest charges) on the principal amount accumulated up to, but not including, the payment date.
6. To reduce the principal amount.

However, if you do not meet one or more of your obligations under your hypothecary loan, we may apply any payments or any other money we receive during the period of default in whatever order we choose. You can always contact us to find out the amount of interest in arrears at any time, if any.

3.11 Change the regular payment date

If you are not in default, you have the right to change your regular payment date to any date acceptable to us. If you take advantage of this right, you may owe an interest adjustment amount and an administration fee. You must pay us these amounts immediately. If you do not pay us the interest and fees payable immediately, we may declare that you are in default under this Deed, or add these fees to the loan amount, or do both.

3.12 Maturity date

You must pay the balance of this hypothecary loan on Month Day, Year (the “**maturity date**”). The maturity date is the date on which this hypothecary loan matures and the loan amount must be paid to us in full or be the subject of a renewal as stated in section 3.13 below.

3.13 Automatic renewal of the hypothec

If we have offered to renew your hypothecary loan, you agree to enter into a renewal agreement with us on or before the maturity date. If you do not, provided that we have not advised you that we will not renew your hypothecary loan, the hypothecary loan will be renewed as a 5 year variable rate open hypothecary loan with the terms and conditions stated in the renewal agreement.

3.14 Designated amount

The designated amount is equal to 105% of the principal amount of the hypothecary loan or may be another amount that we have agreed to in writing (the “**designated amount**”).

If at any time the outstanding loan amount exceeds the designated amount, we will require you to do one or more of the following:

- increase the amount of your regular payment amount so the hypothecary loan will be repaid completely over the remaining time in the original amortization period;
- reduce the loan amount owing by making a lump sum payment to reduce the outstanding loan amount below the designated amount; or
- convert the hypothecary loan to a fixed rate hypothecary loan according to the requirements outlined in the approval.

If you do not do so, we have the right to:

- require you to pay the entire loan amount immediately; or
- increase your regular payment amount so that the hypothecary loan will be repaid completely over the remaining time in the original amortization period.

3.15 Repaying the cash back option

If you have a hypothecary loan that offered a cash back option, you may be required to repay us all or a portion of the cash amount received. Depending on the terms of the cash back agreement that you signed, you may be required to do this if, for any reason, any of the following occurs before the maturity date of this hypothecary loan:

- any of the terms and conditions of the original hypothecary loan are changed;
- the hypothecary loan is refinanced, or you renew the hypothecary loan early;
- the hypothecary loan is assumed;
- the hypothecary loan is converted;
- you sell your property and buy another property within 60 days and we finance the new hypothecary loan under Section 14 “Portability” of this Deed; or
- the hypothecs resulting from this Deed are discharged, transferred out or otherwise prepaid in full; or
- your property is sold under power of sale or foreclosure.

We will determine the amount and method of calculation for the amount to be repaid based on your loan documents, including the cash back agreement.

The repayment of the cash received under a cash back option is separate from any prepayment charges or fees that are applicable to this hypothecary loan.

We may add the repayment amount to the principal amount owing at the time this hypothecary loan is amended, discharged, assumed, converted, refinanced, transferred out, prepaid in full, sold under power of sale or foreclosure, or when you take advantage of early renewal or portability.

4. Prepaying your hypothecary loan

4.1 Terms and Conditions

All terms and conditions pertaining to prepayment of the hypothecary loan, which include all increases and decreases of your regular payments, are in the approval, if any, and are incorporated and form an integral part of this Deed.

4.2 Prepayment after default

We may require you to pay any prepayment charge that applies to your hypothecary loan if we demand repayment of the loan amount following default by you.

4.3 Date of this hypothecary loan

You agree that for purposes of defining the date of this hypothecary loan for any statutory right of prepayment, renewal and early renewal, the date of this hypothecary loan is the interest adjustment date. This is the case even if this Deed or renewal agreement or early renewal agreement was signed on a different date.

5. Hypothecs or prior claims

You agree to pay any claim that might rank prior to the hypothecs granted in this Deed when the claim is due.

Until you have repaid the entire loan amount, you must obtain our agreement in writing to incur or permit any claim, lien, hypothec or charge of any kind whatsoever, ranking equal or prior to the hypothecs granted under this Deed.

If, while any principal or interest remains unpaid, any lien, hypothec or charge is registered against the property or any action is taken to preserve such lien, hypothec or charge, you must free the property from the lien, hypothec or charge within 10 days.

We have the right to pay the claim or to free the property of the lien, hypothec or charge. If we do this, you must pay us the amounts paid immediately. If you do not pay us these amounts payable immediately, we may declare that you are in default under this Deed, or add these interest and fees to the loan amount, or do both.

6. Hypothec

As security for the complete payment of the loan amount as well as the complete payment and performance of all obligations, confirmations and declarations, present and future, direct and indirect, under this Deed or any other document entered into with us, as well as to secure any other amount you may owe us under the terms of this Deed, including costs incurred to recover the principal amount of this hypothecary loan and all interest and to recover or preserve the hypothecated property, you hypothecate in our favour for the amount of • dollars (\$) in lawful money of Canada, with an annual interest rate of twenty-five percent (25%) to be calculated half-yearly, not in advance (the “**principal hypothec**”), plus an additional hypothec of • dollars (\$) in lawful money of Canada, being an amount equal to twenty percent (20%) of the principal hypothec, all of your rights, title and interests in the following property (collectively, the “**hypothecated property**”):

1. the immovable property or properties described in Section 1 of Appendix I, including all existing and future constructions, works of permanent nature 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 (collectively, the “**property**”);
2. all contracts pertaining to the hypothecated property, including all leases;

3. all claims relating to the hypothecated property, as well as all rents, fruits and revenues produced by the hypothecated property or that are or will be payable pursuant to all existing and future leases pertaining to the property, in whole or in part, including amounts payable for any rights of emphyteusis use or occupation, in whole or in part;
4. all present and future indemnities due or payable under insurance contract(s) with respect to the hypothecated property;

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Declarations

7.1 Certificate of location

You declare that the certificate of location prepared by •, land surveyor, on • describes the present state of the property and no change has been made to the property since that date.

7.2 Taxes

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

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

7.3 Repairs and alterations

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

7.4 Equipment and appliances

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

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

7.5 Title to your property

You declare and certify to us that:

- you have valid title to the property and construction and work of permanent nature erected on the property;
- no rents have been assigned or hypothecated to anyone else;
- the hypothecated property is free of all charges, prior claims, hypothecs, rights or encumbrances, including legal hypothecs of a syndicate of co-owners, except those identified in Section 2 of Appendix I;
- the hypothecated property is not affected by any servitude or illegal view that has not been amended or corrected by a properly registered deed; and
- if you have acquired the property, and any construction and works of permanent nature on the property, by deed of sale, the deed of sale contains no resolatory clause of any kind.

7.6 Conflict of obligations

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

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

7.7 Changes in the contents of declarations

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

8. Your obligations related to the hypothecated property

8.1 Protecting your title and our interest

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

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

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

8.2 Use of the property

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

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

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

8.3 Demolition and alterations

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

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

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

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

8.4 Insurance

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

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

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

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

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

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

company to do so. We have the right to decide how to use the insurance proceeds. We may use part or all of the insurance proceeds to:

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

8.5 Taxes

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

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

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

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

If the taxes on your property are more than our estimate, or if for any other reason the amount you have paid to us for taxes is less than the amount we have paid for taxes, we will charge you interest at the interest rate stated in Section 2.1 of this Deed on the difference.

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

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

If you do not meet any one or more of your obligations under this Deed, we may apply any money that we have received for property taxes to any portion of the loan amount. You agree to repay to us any costs we incur in paying your property taxes, including amounts charged by the taxing authority for providing information about your property taxes, for sending us your property tax invoices or for accepting property tax payments from us on your behalf. You agree that we may add these amounts to your tax instalments.

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

8.6 Repairs

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

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

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

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

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

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

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

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

8.7 Leasing or renting your property to another person

If your property is approved by us as owner-occupied residential premises, you certify that no part of your property is rented, leased or occupied by a tenant. You also agree not to rent or lease any part of your property, or enter into a tenancy agreement of any part of your property, or renew any lease (unless the renewal is provided for in a lease we have already approved), without first getting our written approval. We are under no obligation to approve your request to rent, lease, or enter into a tenancy agreement for any part of your property, or to approve the renewal of a lease on your property.

If your property is a rental property, we must consent to any rental. You must obtain our written approval before any future leases of your property are made, and before the renewal of any lease (unless it is a renewal provided for in a lease we have already approved).

If you are not meeting one or more of your obligations under this Deed and you rent out any part of your property without our written approval, you will be considered to have done this to discourage us from taking possession of your property and to adversely affect the value of our interest in the property.

If you do not meet one or more of these obligations related to leasing or renting out your property, or if one or more of the certifications you made to us related to leasing or renting out your property is not true, then we may require you to pay the full loan amount immediately. If we do this, we may pay any tenants what is necessary to obtain their cooperation in showing and selling your property and to obtain possession of your property from the tenant. You agree that these payments will be a cost of enforcing our security, and that they will be added to the loan amount. You also appoint us as your attorney and mandatary to enforce the terms of any lease or agreement you entered into, and to cancel or terminate any lease or agreement.

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

Nothing we do under this section will be considered as us taking possession of your property.

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

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

We may withdraw this authorization at any time according to the applicable law.

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

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

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

You certify that you have made reasonable investigations and enquiries and that, to the best of your knowledge, no part of your property (or any land next to your property) is, or has ever been, or will in the future be, used to manufacture, refine, handle, treat,

store, dispose of or in any other way deal with any hazardous or illegal substances, except as allowed by laws, regulations and orders. You may not use your property to manufacture, refine, handle, treat, store, dispose of or in any other way deal with any hazardous or illegal substances as allowed by laws, regulations and orders, unless you have first notified us in writing that you intend to do so, and you have received our written approval.

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

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

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

We, or our agents or mandataries, may enter and inspect your property and conduct any environmental testing, site assessment, investigation or study that we consider necessary. You are responsible for the costs of this testing, assessment, investigation or study, including interest at your interest rate. You must pay us these costs, including interest, immediately and they will be a charge on the property.

If your hypothecary loan is insured by the Canada Mortgage and Housing Corporation ("CMHC") or other hypothecary loan insurer approved by us from time to time, the hypothecary loan insurer or its agents or mandataries, may enter and inspect your property and conduct any environmental testing, site assessment, investigation or study that they consider necessary. You are responsible for the costs of any testing, assessment, investigation or study, including interest at your interest rate. You must pay us these costs, including interest, immediately and they will be a charge on the property.

If hazardous or illegal substances are found on your property, regardless of the source or cause, you must immediately carry out all work required to remove the hazardous or illegal substances from your property and repair the damage to your property. The plans and proposals for doing the work and repairs must have been prepared in consultation with us and must have been approved, in writing, by us in advance. When the work is completed, you must provide us with confirmation in writing that the work is completed. This confirmation must be in a form acceptable to us. You are responsible for all of the costs associated with this work, including providing evidence that the work has been completed.

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

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

If we, or the hypothecary loan insurer enforce our rights under this section, we, or the hypothecary loan insurer will not be considered to have taken possession, management or control of your property. This also applies to our agents the mandataries of the hypothecary loan insurer.

8.9 Notice of violations

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

8.10 Access by us to the property

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

8.11 Books and Accounts

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

9. Default

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

- you do not make any payment required by this Deed;
- you do not meet one or more of your obligations under this Deed or under any other agreement with us;
- we discover that a statement, certification, declaration or representation you made to us or an agreement you made with us in this Deed, or when you applied for this hypothecary loan, is not true;
- we receive notice of any lien, charge, encumbrance, hypothec or other security registered against the title to your property;
- the hypothecated property or any part of it is subject to any measure of enforcement (including prior notice of exercise of a hypothecary right and withdrawal of authorization to collect claims);
- any buildings being erected on your property, or any additions, alterations or improvements done to your property, remain unfinished without work being done on them for 10 consecutive days;
- you sell or transfer all or part of the hypothecated property without our written consent;
- you become subject to the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) or any other legislation related to bankruptcy or insolvency;
- a major adverse change in your financial situation occurs which, in our opinion, results in a severe deterioration in your financial position and which has not been remedied within 15 days written notice from us;
- your property is abandoned; or
- any guarantor or surety notifies us of his intention to terminate his guarantee or suretyship.

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

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

If we require that you repay the total loan amount because you are not meeting your obligations, we may also require that you pay any prepayment charge that applies to this hypothecary loan.

10. Special event of default

- As your interest rate is calculated based on the CIBC Prime Rate in effect at any given time, you agree that you will be considered to be in default under this Deed if the total of the following amounts is ever more than the designated amount determined pursuant to Section 3.14;
- the unpaid amount of principal;
- the unpaid amount of deferred interest;
- any unpaid interest or other overdue amount such as regular payment amount; and
- any amount secured by a prior claim, hypothec or charge of any kind on the hypothecated property to the extent that such prior claim, hypothec or charge ranks equally with or prior to the hypothecs granted under this Deed.

For purposes of this section, the designated amount will be equal to \$• or, at our option, to 75% of the fair market value of the property. The fair market value of the property will be determined based on the most recent evaluation report obtained in one of the following two ways:

- an evaluation report that we obtain from a real estate assessor (who may be our employee) but in such situation the 75% of the fair market value of the property must be more than the amount shown above; or
- an evaluation report submitted to us by you and signed by a real estate evaluator approved in writing by us.

If we request, you must pay us the cost to obtain an evaluation report. If we agree, you may increase your monthly regular payments to prevent the four items shown above to exceed the designated amount indicated in this section.

11. Our rights before and in case of default

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

We may, for any reason, decide not to advance you all or any part of the principal amount, even if:

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

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

11.2 Releasing your property from the hypothec

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

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

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

11.3 Enforcing our rights

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

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

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

- For the purpose of protecting or realizing the value of the hypothecated property, we may, at your expense and without obligation on our part:
 1. dispose of the hypothecated property if it is likely to depreciate rapidly or perish;
 2. use the information obtained when exercising our rights;
 3. perform any one of the obligations under this Deed;
 4. exercise any right pertaining to the hypothecated property;
 5. use the premises where your property is located.

- We have no obligation to render accounts to you except in accordance with the commercial practices and within the periods that we usually follow, and we have no obligation to make an inventory, take out insurance or provide any other security.
- We may, directly or indirectly, acquire for ourselves the hypothecated property.
- When exercising our rights, we may waive any right to which you are entitled, even without consideration or compensation.
- If we withdraw our hypothecary or other rights against the hypothecated property surrendered to us, which we may do at our discretion, we may return the hypothecated property, or what remains of it, to you, without express or tacit guarantee or representation, but without prejudice to our other rights or remedies.
- If we decide, at our sole discretion, to exercise the right of taking in payment and if you are entitled to require that we proceed instead with the sale of the hypothecated property on which we are exercising our right, you acknowledge that we will not be obligated to abandon the remedy of taking in payment unless, before the delay granted for surrender expires, we have (i) received security which we deem satisfactory to ensure that the sale will be carried out at a price sufficiently high for our claim to be paid in full, (ii) been reimbursed for the expenses incurred, and (iii) received an advance for the sums necessary for the sale of the hypothecated property.
- The sale of the hypothecated property may be made without legal warranty on our part or, as we may choose, with total or partial exclusion of warranty.

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

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

If we take possession of the hypothecated property to enforce our rights, you will not interfere with our possession and agree to voluntarily surrender to us the hypothecated property. You agree to diligently sign any documents and deeds of transfer necessary to surrender the hypothecated property to us. You also will not interfere with the possession of your property by us or any other person we may mandate, nor with the possession of your property by any person we have leased or sold your property to. You will not make any claim against any person to whom your property has been leased or sold.

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

In addition to the other provisions of this Deed and the other rights we may have under this Deed, all prepayment charges or fees, the amount representing all interest discounts received regarding this hypothecary loan, as well as the cash back amount to be reimbursed to us pursuant to Section 3.15 be due and payable under any and all circumstances where all or any portion of this hypothecary loan is paid prior to the maturity date. This will apply whether the prepayment is voluntary or involuntary or arises as a result of your default under this Deed and of our decision to accelerate the maturity date of this hypothecary loan (irrespective of whether proceedings have been commenced against the hypothecated property). All of these charges, fees and amounts will be in addition to any other sums due under this Deed. These charges, fees and amounts will be added to the loan amount. You acknowledge that the payment of these charges, fees and amounts represents reasonable and fair compensation for the loss that we may sustain from any prepayment or acceleration of the principal amount.

11.4 Delay in enforcing our rights

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

- require you to make all payments on time and meet your obligations under this Deed;
- require payment of the loan amount (including any applicable prepayment charge) if you are in default; and

- require any other person who has obligations under this Deed, including a guarantor, to meet those obligations.

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

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

11.6 Court orders and judgments

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

11.7 Doctrine of consolidation

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

11.8 Administration and processing fees

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

- the registration, renewal, cancellation, work relating to discharge and release of the hypothecs granted under this Deed;
- processing, inspection, closing, document verification and other costs relating to renewal titles, notice of address, subrogations, appraisals, surveys and obtaining registered copies of summaries of this Deed;
- the preparation of any assumption statement, amending or other agreement, or statements for information purposes;
- failure to have sufficient funds in your account to meet a payment amount, closure of the account from which you authorized us to deduct your payments, or cancellation of your authorization to deduct payments from your account;
- replacement of cheques if a payment has been refused because of insufficient funds; and
- any other reason related to the administration of your hypothecary loan.

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

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

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

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

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

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

11.9 Certain actions we can take

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

Any payments we make under this Deed will be added to the loan amount. We will charge you interest on these payments from the date we pay them at the interest rate specified in this Deed. We are entitled to rely on any statement we receive for the purpose of making any payment required to protect our interest in your property. These statements will be considered to be conclusive evidence of the amount owing.

If we have not received a solicitor's final report and certificate of title within sixty days of the final advance of funds under this Deed, we are entitled to retain another solicitor of our choice to provide a final report and certificate of title. You will be responsible for all costs related to doing this.

11.10 Collection and investment of money

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

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

11.11 Negligence by us

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

12. What happens if your property is sold or transferred

If you transfer title, or agree to transfer title, to your property to anyone without first obtaining our written approval, we may require you to pay the entire loan amount immediately. If this happens, you must also pay a prepayment charge equal to three months' interest on the loan amount that is payable, calculated at the CIBC Prime Rate in effect on the date of the prepayment.

Accepting any payment from any person who we have not first approved in writing will not mean that we have granted our prior written approval or that we have given up our right to require you to pay the full loan amount immediately.

You agree to give us sufficient information to enable us to decide whether we should give our written approval. After we have received this information, we will make our decision as soon as possible. We will not unreasonably withhold our approval.

If you exercise this privilege, there may be an administration and processing fee. You must pay us these fees immediately. If you do not, we may declare you in default under this Deed, or add these amounts to the loan amount, or do both.

We release you from your obligations under this Deed and to pay the loan amount, and, if applicable, we release any guarantors from their guarantee, if:

- we give our written approval to you to transfer title to your property;
- the transfer is to a person or persons other than yourself so that you will not retain any ownership interest in your property after the transfer of title takes place; and
- you provide us with proof of registration of a Deed of Transfer/Sale to the approved person or persons, and, if we request it, one or more guarantee agreements.

13. Assumption

If you are not the original borrower, you agree to all obligations of the original borrower under this Deed as if you had signed the original Deed.

14. Portability

14.1 If this hypothecary loan is a CIBC Variable Flex Mortgage®

If this is a CIBC Variable Flex Mortgage, your hypothecary loan cannot be transferred to another property. However if you have met all your obligations under this hypothecary loan, and if you have agreed to sell your property and purchase another property within 60 days of the sale of your original property, at our sole discretion we may provide financing for the purchase of the new property; and if we do, we will refund to you the prepayment charge in connection with your prepayment of this hypothecary loan upon sale of your original property. The following conditions apply:

- You must apply in writing.
- The principal amount of the new hypothecary loan must be the same as or more than the principal amount of this hypothecary loan on the date of prepayment.
- The new hypothecary loan on the new property must be a CIBC Variable Flex Mortgage or a closed fixed rate hypothecary loan with a term of three years or greater. The interest rate and terms will be those that we offer to you for that type of hypothecary loan at the time the new hypothecary loan is advanced.
- The sale of your original property must be in good faith and be an “arms-length” sale.
- Our hypothecary loan approval criteria, policies, procedures and documentation requirements in effect at the time you make your application for the new hypothecary loan must be met, including any requirements of the hypothecary loan insurer, if applicable.
- You will be responsible for paying all applicable processing or administration fees, hypothecary loan insurance premiums, all legal and appraisal fees, and other expenses incurred in connection with the new hypothecary loan.

14.2 If this hypothecary loan is not a CIBC Variable Flex Mortgage®

If you have a hypothecary loan other than a CIBC Variable Flex Mortgage and you have met and performed all your obligations under this Deed and you have agreed to sell your property and purchase another property within 60 days of the sale of your original property, we may provide financing for the purchase of the new property. You will be required to give us a hypothec on your new property. The following conditions apply:

- You must apply in writing.
- The term of the new hypothecary loan must be equal to the remaining term of the original hypothecary loan.
- The sale of your original property must be in good faith and be an “arms-length” sale.
- On the date you complete the sale of your original property, the loan amount must be paid in full, including all applicable prepayment charges. However, if the new hypothecary loan is advanced to you within 60 days of the prepayment of the original hypothecary loan, we will refund the prepayment charge to you, unless the principal amount of the new hypothecary loan is less than the principal amount still owing under the original hypothecary loan on the date of prepayment (see below).
- If the principal amount of the new hypothecary loan is the same as the principal amount still owing on the original hypothecary loan on the date of prepayment, the interest rate applicable to the original hypothecary loan will apply to the new hypothecary loan.
- If the principal amount of the new hypothecary loan is less than the principal amount still owing on the original hypothecary loan on the date of prepayment, the interest rate applicable to the original hypothecary loan will apply to the new hypothecary loan. In this case, we will not refund to you any prepayment charge you paid on the amount of the outstanding principal amount of the original hypothecary loan that is greater than the principal amount of the new hypothecary loan.
- If the principal amount of the new hypothecary loan is greater than the principal amount still owing on the original hypothecary loan on the date of prepayment, the interest rate for the new hypothecary loan will be:

® CIBC Variable Flex Mortgage is a trademark of CIBC

Original Type of Hypothecary Loan	Interest Rate
Variable rate hypothecary loan (except for CIBC Variable Flex Mortgage)	The variable rate of interest we offer on the date the new hypothecary loan is advanced for a variable rate CIBC brand hypothecary loan product similar to yours.
Fixed rate hypothecary loan (with a remaining term of 12 months or less)	A rate that blends: <ul style="list-style-type: none"> ▪ the interest rate for this hypothecary loan, and ▪ the rate of interest we offer on the date the new hypothecary loan is advanced for a fixed rate closed CIBC brand hypothecary loan product similar to yours having a 6-month term.
Fixed rate hypothecary loan (with a remaining term of more than 12 months)	A rate that blends: <ul style="list-style-type: none"> ▪ the interest rate for this hypothecary loan, and ▪ the rate of interest we offer on the date the new hypothecary loan is advanced for a fixed rate closed CIBC brand hypothecary loan product similar to yours having a term similar to the remaining term of this hypothecary loan.

- Our hypothecary loan approval criteria, policies, procedures and documentation requirements in effect at the time you make your application for the new hypothecary loan must be met, including any requirements of the hypothecary loan insurer, if applicable.
- You will be responsible for paying all applicable processing or administration fees, hypothecary loan insurance premiums, all legal and appraisal fees and other expenses incurred in connection with the new hypothecary loan.

15. Expropriation

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

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

[®] CIBC Variable Flex Mortgage is a registered trademark of CIBC

16. Who is obligated by this Deed

The obligations under this Deed are the solidary and indivisible responsibility of each person, corporation and other entity who signed it. This means that each borrower and guarantor is responsible for meeting all obligations in this Deed and paying the entire loan amount, even if others have also signed this Deed.

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

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

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

17. Making material changes

Any agreement, whether verbal or in writing, to make material changes to the terms and conditions of this Deed will apply not only to those who agree to the terms but also to every person, including guarantor, who signed this Deed but did not receive notice of the change or

agree to the change in writing. Examples of material changes include extensions of the time for payments, changes in the interest rate and renewals or extensions of the term of the hypothec.

18. Civil Status

You certify that your current civil status is correctly described in Section 3 of Appendix I.

If the property is a “family residence” within the meaning of the *Civil Code of Québec*, you agree that any declaration of family residence within the meaning of the *Civil Code of Québec*, which may be registered now or in the future against the property, is subject to and will rank after hypothecs created in this Deed and our rights and privileges under this Deed. Our rights and privileges under this Deed will take priority and be executory against the property as if no such declaration had been registered. You waive all rights stemming from any declaration now or in the future registered against the property.

19. If part of this Deed is not valid

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

20. National Housing Act

All CMHC insured hypothecary loans are made according to the *National Housing Act*, which is the federal law under which CMHC offers hypothecary loan default insurance.

21. Reference to laws

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

22. Collecting, Using, and Disclosing Your Personal Information

During the course of our relationship we may collect financial and related information about you. This information includes:

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

We may collect this information from a number of different sources including your application for this hypothecary loan, references you provide, credit reporting agencies, other financial institutions, service providers, our internal records and from individuals authorized to act on your behalf.

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

You agree that we may enter into this Deed on behalf of another entity, as an agent, nominee or mandatary, and also that we may assign this hypothecary loan to another entity. In these cases, the entity is known as the “beneficial owner”. We can do this whether or not the beneficial owner is named in this Deed. You also agree that we may insure this mortgage with CMHC or other hypothecary loan insurer approved by us from time to time. We may disclose your personal information to the beneficial owner, its agent, and any person or entity to which the beneficial owner assigns this hypothecary loan and to any hypothecary loan insurer. We may also disclose your personal information to any service provider. A service provider is any person or entity that:

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

Your personal information includes all information provided by you or obtained by us in connection with your hypothecary loan application, and ongoing information and documentation about you and your hypothecary loan sufficient for us and any assignee, hypothecary loan insurer,

our respective agent and service provider to administer this hypothecary loan and exercise their rights under it.

23. Renewing, extending or amending this hypothecary loan

At our option, this hypothecary loan may be renewed, extended or amended by verbal or written agreements with you. Any renewal, extension or amendment may or may not include a change in the interest rate.

In these cases, we do not have to register the written agreement on title to the property in order to retain priority for the hypothecs granted under this Deed.

Any written agreement we make with you or with any other person liable to pay this hypothecary loan will not release or affect the liability of anyone else who does not sign the agreement.

24. What happens at the maturity date of this hypothecary loan

At the maturity date of this hypothecary loan, if the amount still owing is more than the amount of your regular payment amount, we may not demand payment until 30 days after giving you notice of our intent to demand payment. However, this applies only if:

- you have met and performed all your obligations under this Deed;
- the property contains no more than four living units;
- the hypothecs granted in this Deed are not first-ranking hypothecs.

25. Discharge

After you have paid us the loan amount, we will sign a discharge and send it to you within a reasonable time. Or, if you ask us to, we will give an assignment or transfer the hypothecs instead of a discharge.

You will pay our usual administration and processing fees for the work relating to preparing and reviewing the discharge or assignment and all legal and other expenses relating to the discharge or assignment. You will pay us these fees whether the discharge or assignment is prepared by your legal counsel, by our legal counsel or by us.

It is your responsibility to register the discharge or assignment on the title to your property and to pay the registration fee. If electronic registration is available for your hypothecary loan, you agree to pay us the registration fee and we will register the discharge on your behalf. After we have done so, we will send you or your legal counsel confirmation that the discharge has been registered.

26. Notices

All notices sent by us to you will be considered to be valid if sent by regular mail to your address shown in Section 4 of Appendix I.

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

27. Novation

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

28. Time is of essence

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

29. Delegation by us

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

30. Co-borrower non-owner

The co-borrower non-owner declares having read this Deed and agrees to be a co-borrower with the borrower. By signing this Deed, the co-borrower agrees to be a solidary debtor with the borrower to pay the principal, interest, interest on the interest and incidental costs, and perform all the obligations of the borrower under this Deed. The co-borrower non-owner renounces the benefits of division and discussion.

31. Consent of spouse

• , spouse of the borrower, confirms that his or her civil status and that of the borrower are correctly described in Section 3 of Appendix I and, having read this Deed, agrees with the terms of this Deed and confirms the following:

- the property described in Section 1 of Appendix I is not used as a “family residence” within the meaning of article 401 and following of the Civil Code of Québec; or
- if the property is used as a “family residence” within the meaning of article 401 and following of the Civil Code of Québec, no declaration of family residence has been registered against it; or
- if the property is a “family residence” within the meaning of article 401 and following of the Civil Code of Québec, and a declaration of family residence has been registered against it, the hypothecs, rights, privileges and recourses of the lender under this Deed will take priority and be executory against the property as if no such declaration had been registered and the intervening party waives any rights that might result from any present or future declaration registered against the property.

32. Additional declaration

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

33. Governing Law

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

34. Language

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

APPENDIX I

- Section 1** Description of the property:
-
- Address of the property:
-
- Section 2** Existing charges, if any, other than those in favour or to the benefit of the lender:
-
- Section 3** Matrimonial status of the borrower:
-
- Section 4** Address of the lender for sending payments and notices:
- CANADIAN IMPERIAL BANK OF COMMERCE,**
8301 Elmslie, Lasalle, Québec, H8N 3H9
- Address of the borrower for sending notices:
-

VERSION FRANÇAISE DES DISPOSITIONS EN LANGUE ANGLAISE DU PRÉSENT ACTE.

Le • • .

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

ONT COMPARU :

•

(Ci-après parfois appelé dans le présent Acte l' « **emprunteur** » ou « **vous** ». Les termes « **votre** » ou « **vos** » réfèrent également à l'emprunteur.)

•

(Ci-après appelé dans le présent Acte le « **coemprunteur non-proprétaire** ».)

ET :

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE, une banque constituée aux termes de la *Loi sur les banques* (Canada) ayant son siège social au Commerce Court West, Toronto (Ontario) M5L 1A2, et son établissement principal au 8301, Elmslie, Lasalle, Québec, H8N 3H9, agissant et ici représentée par • , son • , se déclarant dûment autorisé(e) aux fins du présent Acte.

(Ci-après parfois appelé dans le présent Acte le « **prêteur** » ou « **nous** ». Les termes « **notre** » ou « **nos** » réfèrent également au prêteur.)

Avis d'adresse inscrit sur le registre foncier sous le numéro **6 706 690**.

LESQUELS ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1. Convention de prêt

1.1 Montant du capital

Nous convenons de vous prêter un montant en capital de • dollars (• \$) (le « **montant du capital** »). Les modalités contenues dans l'approbation du prêt hypothécaire [révisée] en date du • que nous vous avons remise, telles que modifiées de temps à autre (l'« **approbation** »), continueront de s'appliquer au prêt hypothécaire, même après la signature du présent Acte. Une copie de l'approbation doit être jointe au présent Acte pour en faire partie intégrante, après avoir été reconnue conforme et avoir été signée pour fins d'identification par les parties aux présentes et par et en la présence du notaire soussigné. Toutes les modalités de l'approbation incluant, sans limitation, les modalités de remboursement par anticipation du prêt hypothécaire, le cas échéant, s'appliquent au présent Acte et au prêt hypothécaire.

Le terme « **prêt hypothécaire** » signifie le montant du capital et tout remplacement, renouvellement, augmentation, modification, ou prolongation. Le terme « **Acte** » comprend cet acte de prêt hypothécaire et ses appendices et annexes, ainsi que tout remplacement, renouvellement ou modification.

1.2 Montant du prêt

Dans le présent Acte, le « **montant du prêt** » signifie la somme que vous nous devez en tout temps en vertu du présent Acte. Il s'agit du solde que vous devez sur ce prêt hypothécaire à une période donnée. Le montant du prêt inclut également le capital impayé, l'intérêt sur le capital impayé, les paiements en souffrance, l'intérêt sur les paiements en souffrance, les autres charges et l'intérêt y afférent. Les autres charges peuvent inclure les frais engagés pour faire valoir nos droits et pour rembourser toutes les charges antérieures qui grèvent votre propriété (voir l'article 6 ci-dessous pour une description de cette propriété), notamment :

- les coûts de la préparation et de l'enregistrement du présent Acte;
- les coûts pour fournir l'assurance, si nous décidons d'assurer votre propriété;
- les coûts de l'inspection de votre propriété;

- tous nos frais administratifs et juridiques; et
- le paiement des charges ou priorités grevant votre propriété et pour lesquels nous n'avons pas donné notre consentement dans l'approbation, comme les taxes en souffrance sur votre propriété.

2. Intérêt

2.1 Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire est variable. Il correspondra au taux préférentiel CIBC en vigueur à tout moment donné plus ou moins #,### % par année. L'expression « **Taux préférentiel CIBC** » signifie un taux d'intérêt annuel variable, égal en tout temps au taux d'intérêt de référence (quelle que soit sa désignation) de la Banque Canadienne Impériale de Commerce (la « **Banque CIBC** ») afin de déterminer l'intérêt demandé par celle-ci sur les prêts en dollars canadiens consentis au Canada.

À la date du présent Acte, le Taux préférentiel CIBC est de #,### % par année et le taux d'intérêt pour ce prêt hypothécaire est donc de #,### % par année. Le Taux préférentiel CIBC peut changer entre la date du présent Acte et la date à laquelle nous vous avançons les fonds, et par conséquent le taux d'intérêt pour ce prêt hypothécaire peut aussi changer. Le taux d'intérêt en vigueur à un moment donné pour ce prêt hypothécaire est appelé le « **taux hypothécaire courant** ».

Nous calculerons l'intérêt quotidiennement au moyen d'une formule d'intérêt simple, ce qui revient au même que si l'intérêt était calculé annuellement, non à l'avance. L'intérêt est calculé en multipliant le montant du capital impayé par le taux hypothécaire courant alors en vigueur. Le résultat est ensuite divisé par 365, puis multiplié par le nombre de jours de la période de versement durant laquelle ledit taux hypothécaire courant était en vigueur. L'intérêt est calculé de cette façon que ce soit ou non une année bissextile. L'intérêt est payable à la date de chaque versement périodique.

Le taux hypothécaire courant changera automatiquement chaque fois que le Taux préférentiel CIBC sera modifié, sans préavis.

L'intérêt est payable sur le montant du prêt au taux d'intérêt hypothécaire en vigueur pour vous à un moment donné. L'intérêt est exigible à ce taux jusqu'au remboursement complet du prêt avant et après la date d'échéance, avant et après tout défaut, de même qu'avant et après tout jugement que nous avons obtenu contre vous.

S'il y a lieu d'établir la preuve du taux préférentiel CIBC en vigueur à un moment donné, vous acceptez de considérer comme une preuve concluante toute attestation de notre part indiquant ce taux.

2.2 Fréquence des versements d'intérêt

L'intérêt est payable à chaque date de versement périodique.

2.3 Date d'ajustement de l'intérêt

La date d'ajustement de l'intérêt est le jour mois année (la « **date d'ajustement de l'intérêt** »). Elle correspond à la période de paiement précédant la date de votre premier versement périodique.

2.4 Intérêt sur les montants qui vous sont avancés avant la date d'ajustement de l'intérêt

L'intérêt sur toute partie du montant du capital que nous vous avançons avant la date d'ajustement de l'intérêt sera calculé selon le taux et la méthode mentionnés à l'article 2.1 ci-dessus.

2.5 Intérêt sur les montants en souffrance

Si vous ne faites pas un versement périodique ou tout autre paiement lorsqu'il est exigible, nous imputerons de l'intérêt sur tous les montants en souffrance, incluant l'intérêt impayé. Le taux dont nous nous servirons sera le taux d'intérêt indiqué à l'article 2.1 ci-dessus. Cet intérêt additionnel est payable immédiatement sur demande et est payable à la fois avant et après la date d'échéance, avant et après le défaut, et avant et après notre obtention d'un jugement contre vous. Les intérêts courus au cours d'un mois civil seront dus et exigibles le premier jour du mois civil suivant.

2.6 Ajustement de l'intérêt en cas de modification de la fréquence des versements

Si vous n'êtes pas en défaut aux termes du présent Acte, vous pouvez changer la fréquence de vos versements pour l'une des options offertes pour votre type de prêt hypothécaire au moment où vous faites le changement. Si vous décidez de changer votre fréquence de versement, un montant d'ajustement de l'intérêt et des frais d'administration et de service pourront être payables. Vous devez payer le montant d'ajustement de l'intérêt et tous les frais d'administration ou de service immédiatement. Si vous ne payez pas ces frais, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou nous pouvons ajouter le montant d'ajustement de l'intérêt et de tous les frais d'administration ou de service au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

2.7 Intérêt différé

Le montant des intérêts courus sur le montant de votre prêt entre la date d'un versement périodique et la date du versement suivant et qui excède le montant de votre versement périodique est appelé l'« **intérêt différé** ». Nous vous imputerons des intérêts sur l'intérêt différé au taux hypothécaire courant à compter de la date de versement périodique pour laquelle les intérêts sont devenus des intérêts différés. À la prochaine date de versement périodique, l'intérêt sur l'intérêt différé sera ajouté à l'intérêt différé. Une fois ajouté, l'intérêt fait partie de l'intérêt différé dû, et des intérêts sont imputés sur ce montant. Cela se poursuivra jusqu'à ce que la totalité de l'intérêt différé soit payée.

3. Versements

3.1 Date du premier versement

Le premier versement périodique sera exigible le jour mois année.

3.2 Fréquence des versements

Vos versements périodiques seront effectués [chaque semaine, toutes les deux semaines, deux fois par mois, tous les mois] (la « **date de versement périodique** »).

3.3 Montant de chaque versement

Le montant de chaque versement périodique sera de ###,## \$ (ce montant, tel qu'il peut être amendé ou modifié, le « **montant du versement périodique** »).

3.4 Devise et lieu de paiement

Vous nous paierez le montant du prêt en dollars canadiens à notre siège social ou à toute adresse que nous vous désignerons.

3.5 Versements périodiques et versements à la date d'échéance

Vous devez nous faire des versements périodiques de capital et d'intérêt. Vous devez faire ces versements à compter de la première date de versement périodique jusqu'à la dernière date de versement périodique inclusivement.

Vous devez payer tout solde impayé du montant du prêt à la date d'échéance.

Vous vous engagez à rembourser le montant du prêt selon les conditions de cette Acte et à vous acquitter de toutes les autres obligations à votre charge aux termes de cette dernière, y compris le paiement des impôts liés à votre bien immobilier. Vous convenez de faire tous les versements exigés en vertu de cette Acte, en entier, dans les délais prescrits, sans opérer de compensation, de réduction, de reconvention ou de déduction et sans retenir aucun montant. Vous convenez de n'annuler, de ne compenser ou de ne réduire aucun versement que vous avez effectué ou que vous devez effectuer.

3.6 Compte bancaire aux fins des versements

Vous devez maintenir un compte bancaire que nous jugeons acceptable auprès d'un centre bancaire de la Banque Canadienne Impériale de Commerce (« **Banque CIBC** ») et nous donner une autorisation de porter automatiquement chaque paiement de capital, d'intérêt, de taxes et de primes d'assurance crédit (le cas échéant) au débit de ce compte à sa date d'échéance.

Vous devez toujours vous assurer que le compte contient suffisamment de fonds pour couvrir chaque paiement. Le manquement à l'obligation de maintenir les fonds suffisants dans le compte, l'annulation de l'autorisation de débiter le compte ou la fermeture du compte seront considérés comme un défaut aux termes du présent Acte. Dans ces cas, vous acceptez de nous payer immédiatement nos frais d'administration et de service alors

en vigueur pour toute mesure que nous devons prendre. Si vous ne payez pas ces frais immédiatement, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces frais au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

3.7 Versements sur les montants qui vous sont avancés avant la date d'ajustement de l'intérêt

Nous pouvons vous avancer une partie du montant du capital de ce prêt hypothécaire avant la date d'ajustement de l'intérêt. Dans ce cas, nous choisirons laquelle des méthodes suivantes servira au paiement de l'intérêt sur le montant qui vous est avancé avant la date d'ajustement de l'intérêt :

- nous pouvons vous demander de payer l'intérêt sur ce montant à la date d'ajustement de l'intérêt;
- nous pouvons déduire l'intérêt de votre compte bancaire à la date d'ajustement de l'intérêt;
- nous pouvons déduire l'intérêt du montant restant de capital que nous vous avançons; ou
- nous pouvons déduire l'intérêt de votre compte bancaire à la première date de versement périodique.

3.8 Incidence des taux d'intérêt variables sur vos versements

Le taux d'intérêt qui s'applique à votre prêt hypothécaire peut varier de temps à autre. Cependant, le montant de vos versements périodiques demeurera le même, sauf si vous le modifiez comme vous le permet le présent Acte.

L'article 3.10 ci-dessous précise l'imputation des versements. Chaque versement périodique est imputé à l'intérêt dû sur le montant du capital impayé jusqu'à la date du versement avant d'être imputé au montant du capital. Si le taux d'intérêt augmente, une plus grande portion du montant de votre versement périodique sera imputée aux intérêts et une plus petite portion du montant de votre versement périodique sera imputée au montant du capital. De ce fait, il se peut que vous deviez un montant plus élevé à la date d'échéance que ce qui avait été initialement indiqué dans le document intitulé « Avis d'information - Prêt hypothécaire » dont vous reconnaissez avoir reçu copie.

Si le taux d'intérêt augmente de telle façon que le montant de votre versement périodique ne couvre plus la portion d'intérêts du montant du versement périodique, la période d'amortissement de ce prêt hypothécaire pourrait être prolongée. Dans de telles circonstances, vous pourriez être tenu d'augmenter le montant de votre versement périodique de sorte que le prêt hypothécaire puisse être remboursé durant le reste de la période d'amortissement initiale.

3.9 Paiement en cas de défaut

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu de ce prêt hypothécaire, incluant votre obligation de faire des versements, vous devez immédiatement nous payer toutes les sommes impayées. Nous avons aussi le droit de modifier vos dates de versement pour les rendre mensuelles et d'exiger que vous payiez le capital et l'intérêt, les taxes et les primes d'assurance crédit (le cas échéant), à une fréquence mensuelle. Dans ce cas, nous pouvons exiger que vous versiez des intérêts jusqu'au premier jour du mois suivant. Vous devez payer cet intérêt dans les 15 jours suivant un avis de notre part, à défaut de quoi, nous ajouterons cet intérêt au montant du prêt. Nous pouvons aussi invoquer l'un de nos droits énoncés à l'article 11 ci-après.

3.10 Imputation des versements

Nous imputerons les versements que vous nous ferez dans l'ordre suivant :

1. paiement des frais de recouvrement, le cas échéant;
2. paiement des primes de l'assurance crédit relatives à ce prêt hypothécaire, le cas échéant;
3. rétablissement de la situation de tout compte relatif à ce prêt hypothécaire pour lequel nous détenons des fonds pour paiement à des tiers ou dont des sommes sont débitées, y compris les comptes de taxes;
4. paiement des frais d'administration et de service applicables;
5. paiement ou réduction des intérêts (y compris l'intérêt différé et tous les frais d'intérêt impayés ou en retard) sur le montant du capital accumulé jusqu'à la date du versement, à l'exclusion de cette date;

6. réduction du montant du capital.

Toutefois, si vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations aux termes de votre prêt hypothécaire, nous pourrions appliquer tout versement ou toute autre somme reçue durant la période de défaut, dans l'ordre que nous choisirons. Vous pourrez communiquer avec nous en tout temps pour obtenir le montant de l'arriéré d'intérêt, le cas échéant.

3.11 Changement de la date de versement périodique

Si vous n'êtes pas en défaut, vous avez le droit de modifier votre date de versement périodique pour toute date que nous jugeons acceptable. Si vous profitez de ce droit, vous pourriez devoir payer un montant d'ajustement de l'intérêt et des frais d'administration. Vous devez nous payer ces montants immédiatement, à défaut de quoi, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces frais au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

3.12 Date d'échéance

Vous devrez payer le solde de ce prêt hypothécaire le jour mois année (la « **date d'échéance** »). La date d'échéance constitue la date à laquelle ce prêt hypothécaire vient à échéance et à laquelle le montant du prêt doit nous être payé en totalité ou faire l'objet d'un renouvellement tel qu'il est indiqué à l'article 3.13 ci-dessous.

3.13 Renouvellement automatique du prêt hypothécaire

Si nous vous avons offert de renouveler votre prêt hypothécaire, vous acceptez de conclure une entente de renouvellement avec nous au plus tard à la date d'échéance de votre prêt. À défaut de cela, dans la mesure où nous ne vous avons pas informé que nous ne renouvelerons pas votre prêt hypothécaire, le prêt hypothécaire sera renouvelé en un prêt hypothécaire à taux variable remboursable par anticipation d'une durée de 5 ans aux conditions énoncées dans l'entente de renouvellement.

3.14 Montant désigné

Le montant désigné correspond à 105 % du montant du capital du prêt hypothécaire ou peut correspondre à un autre montant que nous avons convenu par écrit (le « **montant désigné** »).

Si, à quelque moment que ce soit, le montant du prêt impayé est supérieur au montant désigné, nous exigerons que vous preniez une ou plusieurs des mesures suivantes :

- augmenter le montant de vos versements périodiques de sorte que le prêt hypothécaire soit remboursé complètement durant le reste de la période d'amortissement initiale;
- réduire le montant du prêt impayé en effectuant un paiement forfaitaire afin que le montant du prêt impayé en résultant soit inférieur au montant désigné; ou
- convertir le prêt hypothécaire en un prêt hypothécaire à taux fixe conformément aux exigences décrites dans l'approbation.

Si vous ne prenez aucune des mesures précédentes, nous avons le droit :

- d'exiger que vous payiez immédiatement la totalité du montant du prêt; ou
- d'augmenter le montant de vos versements périodiques de sorte que le prêt hypothécaire sera complètement remboursé durant le reste de la période d'amortissement initiale.

3.15 Remboursement de l'option de remise en argent

Si vous avez un prêt hypothécaire qui offre une option de remise en argent, vous pouvez être tenu de nous rembourser tout ou partie du montant d'argent comptant reçu. Selon les conditions de l'entente relative à la remise en argent que vous avez signée, cette exigence pourra s'appliquer si, pour quelque raison que ce soit, l'une des situations suivantes se produit avant la date d'échéance de ce prêt hypothécaire :

- les modalités du prêt hypothécaire initial sont modifiées;
- le prêt hypothécaire est refinancé ou vous renouvelez le prêt hypothécaire par anticipation;
- le prêt hypothécaire est pris en charge;
- le prêt hypothécaire est converti;
- vous vendez votre propriété et en achetez une autre dans les 60 jours, et nous finançons le nouveau prêt hypothécaire conformément à l'article 14, « Transférabilité », du présent Acte; ou

- les hypothèques résultant du présent Acte sont libérées, transférées ou autrement remboursées en totalité par anticipation; ou
- votre propriété est vendue en vertu d'un pouvoir de vente ou d'une saisie immobilière.

Nous déterminerons le montant et la méthode de calcul du montant à rembourser d'après vos documents de prêt, y compris l'entente relative à la remise en argent.

Le remboursement de l'argent comptant reçu en vertu d'une option de remise en argent est distinct des frais ou charges de paiement anticipé applicables à ce prêt hypothécaire.

Nous pouvons ajouter le montant du remboursement au montant du capital dû au moment de la modification de ce prêt hypothécaire, de sa quittance, de sa prise en charge, de sa conversion, de son refinancement, de son transfert sortant, de son remboursement intégral par anticipation, de sa vente en vertu d'un pouvoir de vente ou d'une saisie immobilière, ou lorsque vous profitez d'une option de renouvellement anticipé ou de transférabilité.

4. Remboursement par anticipation de votre prêt hypothécaire

4.1 Modalités

Toutes les modalités relatives au remboursement par anticipation du prêt hypothécaire, lesquelles incluent toute augmentation ou diminution de vos versements périodiques, se retrouvent dans l'approbation, le cas échéant, et sont incluses dans le présent Acte et en font partie.

4.2 Paiement anticipé après le défaut

Nous pouvons exiger que vous payiez les frais de paiement anticipé applicables à ce prêt hypothécaire si nous exigeons le remboursement du montant du prêt suite à un défaut de votre part.

4.3 Date de ce prêt hypothécaire

Vous convenez, aux fins d'établissement de la date de ce prêt hypothécaire en ce qui concerne tout droit de paiement anticipé, renouvellement et renouvellement anticipé accordé par la loi, que la date de ce prêt hypothécaire sera présumée être la date d'ajustement de l'intérêt. Il en est ainsi même si le présent Acte, l'entente de renouvellement ou l'entente de renouvellement anticipé ont été signés à une date différente.

5. Hypothèques ou créances prioritaires

Vous convenez de payer lorsqu'elle est due toute créance qui peut prendre rang avant les hypothèques consenties dans le présent Acte.

Jusqu'à ce que vous ayez remboursé la totalité du montant du prêt, vous devrez obtenir notre consentement écrit pour encourir ou permettre toute priorité, créance, sûreté, hypothèque ou charge de quelque nature que ce soit, de rang égal ou prioritaire aux hypothèques constituées en vertu du présent Acte.

Si, lorsque toute partie du capital ou de l'intérêt demeure impayée, toute priorité, créance, sûreté, hypothèque ou charge est enregistré dans les titres de la propriété ou que toute mesure est prise pour préserver lesdites priorité, créance, sûreté, hypothèque ou charge, vous devrez libérer la propriété de ces priorité, créance, sûreté, hypothèque ou charge dans un délai de dix (10) jours.

Nous avons le droit de payer la créance ou de libérer la propriété des priorité, créance, sûreté, hypothèque ou charge. Le cas échéant, vous devez nous payer immédiatement les montants ainsi payés. Si vous ne nous payez pas immédiatement ces montants exigibles, nous pouvons vous déclarer en défaut en vertu du présent Acte ou ajouter ces frais et intérêts au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

6. Hypothèque

À titre de sûreté pour le paiement complet du montant du prêt ainsi que le paiement complet et l'exécution de toutes les obligations, confirmations et déclarations, présentes et futures, directes ou indirectes, en vertu du présent Acte ou de tout autre document conclu avec nous, ainsi que pour garantir tout autre montant que vous pouvez nous devoir en vertu du présent Acte, incluant les coûts encourus pour recouvrer le montant du capital de ce prêt hypothécaire et tous les intérêts et pour recouvrer ou préserver la propriété hypothéquée, vous hypothéquez par les présentes en notre faveur pour la somme de • dollars (• \$) en monnaie légale du Canada avec intérêt au taux annuel de vingt-cinq pour cent (25 %) calculé semestriellement et non à l'avance (l'« hypothèque principale »), plus une hypothèque additionnelle de • dollars (• \$) en monnaie

légale du Canada représentant un montant égal à vingt pour cent (20 %) de l'hypothèque principale, tous vos droits, titres et intérêts dans les biens suivants (collectivement, la « propriété hypothéquée ») :

1. l'immeuble ou les immeubles décrits à la section 1 de l'annexe I, y compris 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 du ou des immeubles décrits ci-dessus sont couverts par l'un 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 dudit ou desdits immeubles, ainsi que tout bien meuble qui assure l'utilité dudit ou desdits immeubles et qui est à demeure, matériellement attaché ou réuni auxdits immeubles sans perdre son individualité et sans y être incorporé (collectivement, la « propriété »);
2. tous les contrats découlant de la propriété hypothéquée, incluant tous les baux;
3. toutes les créances relatives à la propriété hypothéquée, ainsi que tous les loyers, fruits et revenus produits par la propriété hypothéquée ou qui sont ou deviendront payables en vertu de tous les baux présents et à venir se rapportant à la propriété en tout ou en partie, y compris les montants payables en contrepartie de droits d'emphythéose, d'usage ou d'occupation en tout ou en partie;
4. toutes les indemnités présentes et futures exigibles en vertu du ou des contrats d'assurance relativement à la propriété hypothéquée;

si la propriété est une unité de copropriété divise, ce qui suit fait également partie de la propriété hypothéquée :

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

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

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

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

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

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

Vous convenez de signer tout document requis pour donner plein effet aux hypothèques consenties en vertu du présent Acte et pour s'assurer qu'en tout temps elles puissent être opposables aux tiers. Notamment, si nous l'exigeons, vous devez signer tout avis de renouvellement pour les hypothèques consenties en vertu du présent Acte.

7. Déclarations

7.1 Certificat de localisation

Vous déclarez que le certificat de localisation préparé par •, arpenteur-géomètre, en date du •, représente l'état actuel de la propriété et qu'aucune modification n'a été apportée à la propriété depuis cette date.

7.2 Taxes

Vous certifiez qu'aucun impôt, taxe, tarif ou cotisation de quelque nature que ce soit sur la propriété hypothéquée, ou qui est prélevé par toute autorité fédérale, provinciale, municipale, religieuse ou scolaire, n'est impayé, en souffrance, consolidé ou payé avec subrogation.

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

7.3 Réparations et modifications

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

7.4 Équipement et appareils

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

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

7.5 Titre de votre propriété

Vous déclarez et certifiez ce qui suit :

- vous avez un titre valable sur la propriété et sur les constructions et les ouvrages de nature permanente qui y sont érigés;
- aucun loyer n'a été cédé ou hypothéqué en faveur d'un tiers;
- la propriété hypothéquée est libre de toute charge, créance prioritaire, hypothèque et de tout droit ou grèvement, y compris des hypothèques légales d'un syndicat de copropriétaires, à l'exception de celles qui sont identifiées à la section 2 de l'annexe I;
- la propriété hypothéquée n'est pas affectée par une servitude ou une vue illégale qui n'a pas été modifiée ou corrigée par un acte dûment enregistré; et
- si vous avez acquis la propriété et toute construction et les ouvrages de nature permanente qui y sont érigés, par un acte de vente, l'acte de vente ne contient pas de clause résolutoire de quelque nature que ce soit.

7.6 Conflit d'obligations

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

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

7.7 Changements dans le contenu des déclarations

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

8. Vos obligations en ce qui concerne la propriété hypothéquée

8.1 Protection de votre titre et de notre intérêt

Vous prendrez toute mesure nécessaire pour protéger votre titre de propriété. Vous convenez aussi de ne nuire en aucune façon à notre intérêt dans votre propriété.

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

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

8.2 Utilisation de la propriété

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

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

Vous ne devez pas laisser la propriété vacante ou inutilisée.

8.3 Démolition et modifications

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

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

Si nous vous autorisons à effectuer des modifications, des ajouts ou des améliorations à votre propriété, les conditions suivantes s'appliqueront :

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

8.4 Assurances

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

Votre assurance doit comprendre une couverture pour la perte ou le dommage causé par le vol, l'incendie ou le vandalisme. En tout temps, nous pouvons exiger que vous obteniez aussi une couverture pour des risques ou événements supplémentaires. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un brûleur à mazout ou à gaz, une chaudière au charbon, un système d'alimentation mécanique ou une installation d'extincteurs automatiques à eau ou tout autre équipement comparable est utilisé sur votre propriété, vous devez alors avoir une couverture d'assurance pour la perte ou le dommage causé à l'équipement, par l'équipement ou par l'explosion de l'équipement.

Si nous vous en faisons la demande, vous devez nous fournir des copies certifiées de toutes les polices d'assurance. Au moins 15 jours avant l'expiration de toute police

d'assurance, vous devez nous fournir la preuve que vous avez renouvelé la police. Toutes les polices d'assurance doivent demeurer en vigueur jusqu'au remboursement intégral de ce prêt hypothécaire. Toutes les polices d'assurance doivent :

- être souscrites auprès d'une compagnie que nous jugeons acceptable;
- contenir des clauses approuvées par nous ou par le Bureau d'assurance du Canada, pour être utilisées dans la province de Québec, et qui confirment qu'en cas de sinistre, le produit nous sera versé en premier lieu;
- renoncer à la règle proportionnelle en cas de perte partielle;
- ne pas contenir de clause de coassurance;
- prévoir qu'elles ne peuvent être annulées, à moins que l'assureur nous avise par écrit 30 jours à l'avance; et
- nous accorder un statut de créancier de premier rang ainsi qu'une priorité sur les indemnités.

En cas de manquement de votre part à votre obligation de souscrire ces assurances ou d'en payer les primes, nous pouvons souscrire une assurance et en payer la prime. Toutefois, nous ne sommes pas tenus de le faire. Si nous payons toute prime d'assurance ou toute autre somme liée à une assurance en votre nom, vous devez nous rembourser immédiatement, à défaut de quoi nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter cette somme au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

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

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

8.5 Taxes

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

Après la date d'ajustement de l'intérêt, vous convenez de nous payer, à chaque date de versement périodique, un versement de taxes dont le montant est calculé en fonction des taxes annuelles estimatives qui seront payables pour l'année suivant cette date de versement périodique. Nous avons le droit de déterminer le montant des taxes annuelles estimatives et le montant de vos versements de taxes.

Vous convenez de nous envoyer toutes vos factures de taxes et autres avis ou communications en ce qui concerne les taxes dès que vous les recevez. Autrement, vous devrez nous rembourser le coût de l'obtention de ces avis, à défaut de quoi nous ajouterons ces frais au montant du prêt.

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

Si les taxes sur votre propriété sont plus élevées que notre estimation, ou si pour quelque raison que ce soit, le montant que vous nous avez versé au titre des taxes est inférieur au montant que nous avons payé en votre nom, nous vous imputerons de l'intérêt sur la différence, au taux d'intérêt énoncé à l'article 2.1 du présent Acte.

Si vous voulez profiter de toute réduction ou éviter une pénalité ou un intérêt se rapportant au paiement des taxes, vous devez nous payer le montant approprié en plus des versements que nous calculons.

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

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent Acte, nous pouvons imputer toute somme que nous avons reçue pour les taxes foncières à toute partie du montant du prêt. Vous convenez de nous rembourser tous les frais que nous engageons pour le paiement de vos taxes foncières, y compris les montants imposés par l'autorité fiscale pour fournir de l'information sur vos taxes foncières, pour nous

envoyer vos factures de taxes foncières ou pour accepter des paiements de taxes foncières de notre part en votre nom. Vous convenez que nous pouvons ajouter ces montants à vos versements de taxes.

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

8.6 Réparations

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

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

Vous devez aussi respecter les lois, arrêtés, ordonnances, règlements et ordres, présents ou futurs, qui ont une incidence sur l'état, la réparation, l'usage ou l'occupation de votre propriété.

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

Vous nous autorisez à pénétrer sur votre propriété à des moments raisonnables à des fins d'inspection et de réparation.

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

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

Vous êtes responsable du coût de toute réparation et de toute inspection. Vous devez nous payer ces coûts immédiatement, à défaut de quoi, nous pouvons vous déclarer en défaut en vertu du présent Acte ou ajouter les coûts au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

8.7 Location de votre propriété à une autre personne

Si votre propriété est approuvée par nous en tant que logement résidentiel occupé par le propriétaire, vous certifiez qu'aucune partie de votre propriété n'est louée ou occupée par un locataire. Vous convenez également de ne pas consentir de bail ni de donner en location aucune partie de votre propriété, de ne conclure aucune convention de location sur aucune partie de votre propriété ou de ne renouveler aucun bail (à moins que le renouvellement ne soit prévu dans un bail que nous avons déjà approuvé) sans d'abord obtenir notre approbation écrite. Nous n'avons aucune obligation d'approuver votre demande en vue d'un bail ou d'une location ou de la conclusion d'une convention de location pour toute partie de votre propriété ni d'approuver le renouvellement d'un bail sur votre propriété.

Si votre propriété est une propriété locative, nous devons donner notre consentement à toute location. Vous devez obtenir notre approbation écrite avant de consentir une location future de votre propriété et avant le renouvellement de tout bail (à moins que le renouvellement ne soit prévu dans un bail que nous avons déjà approuvé).

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent Acte et que vous louez une partie de votre propriété sans notre approbation écrite, vous serez considéré avoir agi ainsi pour nous dissuader de prendre possession de votre propriété et pour diminuer la valeur de notre intérêt dans la propriété.

Si vous ne remplissez pas une ou plusieurs des obligations relatives au bail ou à la location de votre propriété ou qu'une ou plusieurs attestations que vous nous avez faites en ce qui concerne le bail ou la location de votre propriété ne sont pas exactes, alors nous pouvons exiger que vous remboursiez la totalité du montant du prêt immédiatement. Si nous agissons ainsi, nous pourrions payer aux locataires les sommes nécessaires pour obtenir leur coopération en vue de montrer et de vendre votre propriété et d'en prendre

possession. Vous convenez que ces paiements constitueront un coût nécessaire à l'exécution de notre sûreté et qu'ils viendront s'ajouter au montant du prêt. Vous nous nommez aussi votre procureur et mandataire pour faire appliquer les conditions de tout bail ou convention que vous avez conclu, ou pour annuler ou résilier ceux-ci.

Nous ne sommes pas tenus de recouvrer le loyer ou le revenu de votre propriété. De même, nous ne sommes pas tenus de respecter toute partie d'un bail ou d'une convention en ce qui concerne votre propriété.

Aucune de nos actions en vertu du présent article ne sera considérée comme une prise de possession de votre propriété.

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

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

Nous pouvons retirer la présente autorisation en tout temps conformément à la loi applicable.

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

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

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

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

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

Vous certifiez qu'aucune partie de votre propriété n'est ou ne sera ultérieurement utilisée à des fins illicites, y compris mais sans s'y limiter, comme maison de prostitution ou de jeu, ou comme lieu de culture ou de traitement de substance illégale.

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

Nous ou nos agents ou mandataires, pouvons pénétrer sur votre propriété pour l'inspecter et y mener tous les tests environnementaux, évaluations du site, enquêtes ou études que nous jugeons nécessaires. Vous êtes responsable du coût de ces tests, évaluations, enquêtes ou études, incluant l'intérêt à votre taux d'intérêt. Vous devez nous payer immédiatement ces coûts, y compris l'intérêt, et ils constitueront une charge sur la propriété.

Si votre prêt hypothécaire est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») ou tout autre assureur hypothécaire que nous approuvons à l'occasion, l'assureur hypothécaire ou ses mandataires peuvent pénétrer sur votre propriété, ou dans cette dernière, pour l'inspecter et y mener tous les tests environnementaux, évaluations du site, enquêtes ou études qu'ils jugent nécessaires. Vous êtes responsable des coûts de ces tests, évaluations, enquêtes ou études, incluant l'intérêt à votre taux d'intérêt. Vous devez nous payer immédiatement ces coûts, y compris l'intérêt, et ils constitueront une charge sur la propriété.

Si des substances dangereuses ou illégales se trouvent sur votre propriété, quelle qu'en soit la source ou la cause, vous devez immédiatement exécuter tous les travaux requis pour enlever ces substances de votre propriété et réparer les dommages faits à votre

propriété. Les plans et propositions pour l'exécution des travaux et des réparations doivent avoir été préparés en consultation avec nous et avoir reçu notre approbation préalable par écrit. Lorsque les travaux sont terminés, vous devez nous fournir une confirmation écrite de l'achèvement des travaux dans une forme que nous jugeons acceptable. Vous êtes responsable de tous les coûts liés à ces travaux, y compris les coûts applicables à l'établissement de la preuve que les travaux sont achevés.

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

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

Si nous, ou l'assureur hypothécaire, décidons de faire valoir nos droits en vertu du présent article, nous, ou l'assureur hypothécaire, ne serons pas considérés comme ayant pris la possession, la gestion ou le contrôle de votre propriété. Cette disposition s'applique aussi à nos agents et mandataires et aux mandataires de l'assureur hypothécaire.

8.9 Avis de non-conformité

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

8.10 Accès à votre propriété

Vous devez nous permettre, à des moments raisonnables, d'accéder à la propriété hypothéquée pour l'examiner, l'inspecter ou l'évaluer.

8.11 Livres et pièces comptables

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

9. Défaut

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

- vous ne faites pas un paiement requis en vertu du présent Acte;
- vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations en vertu du présent Acte ou en vertu de toute autre convention établie avec nous;
- nous découvrons qu'un énoncé, une attestation, une déclaration ou une représentation que vous nous avez fait ou qu'une entente que vous avez conclue avec nous, dans le présent Acte ou lorsque vous avez présenté une demande pour ce prêt hypothécaire, est faux;
- nous recevons un avis de l'existence d'une priorité, d'une créance, d'une charge, d'une hypothèque ou d'une autre sûreté grevant le titre de votre propriété;
- la propriété hypothéquée ou une partie de celle-ci fait l'objet d'une mesure d'exécution (incluant un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et un retrait d'autorisation de percevoir les créances);
- tout bâtiment en construction sur votre propriété, ou tout ajout, modification ou amélioration fait à votre propriété, demeure inachevé si les travaux sont interrompus pendant une période de dix (10) jours consécutifs;
- vous vendez ou transférez la propriété hypothéquée en tout ou en partie sans notre consentement écrit;
- vous devenez assujetti à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou à toute autre loi relative à la faillite ou à l'insolvabilité;
- un changement défavorable important survient dans votre situation financière, ce qui entraîne, selon notre opinion, une détérioration majeure de votre situation financière, et cette situation n'a pas été corrigée dans les quinze (15) jours suivant un avis écrit de notre part;
- votre propriété est abandonnée; ou
- toute caution nous avise de son intention de résilier son cautionnement.

Chacun de ces événements sera considéré comme un cas de défaut, ce qui signifie que si un des événements mentionnés ci-dessus survient, vous serez réputé ne plus remplir vos obligations en vertu du présent Acte.

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

Si nous exigeons que vous remboursiez le montant total du prêt parce que vous ne remplissez pas vos obligations, nous pouvons également exiger que vous payiez les frais de paiement anticipé applicables à ce prêt hypothécaire.

10. Cas de défaut spéciaux

Comme votre taux d'intérêt est calculé d'après le Taux préférentiel CIBC en vigueur à un moment donné, vous acceptez d'être considéré en défaut aux termes du présent Acte si le total des montants suivants est supérieur au montant désigné déterminé suivant l'article 3.14 :

- le montant du capital impayé;
- le montant de l'intérêt différé impayé;
- tout intérêt impayé ou montant en souffrance, tel le montant du versement périodique; et
- tout montant garanti par une créance prioritaire, une hypothèque ou une charge de quelque nature que ce soit, sur la propriété hypothéquée dans la mesure où cette créance prioritaire, hypothèque ou charge est de rang égal ou prioritaire aux hypothèques consenties en vertu du présent Acte.

Aux fins du présent article, le montant désigné sera égal à • \$ ou, à notre gré, à 75 % de la juste valeur marchande de la propriété. La juste valeur marchande de la propriété sera établie en fonction du rapport d'évaluation le plus récent obtenu de l'une des façons suivantes :

- un rapport d'évaluation obtenu d'un évaluateur immobilier (qui peut être un de nos employés) mais dans cette situation, le montant équivalant à 75 % de la juste valeur marchande de la propriété doit être supérieur au montant indiqué ci-dessus;
- un rapport d'évaluation que vous nous avez soumis, signé par un évaluateur immobilier que nous avons approuvé par écrit.

Si nous en faisons la demande, vous devez nous payer les coûts de l'obtention d'un rapport d'évaluation. Si nous en convenons, vous pouvez augmenter vos versements mensuels périodiques afin d'empêcher les quatre éléments énoncés ci-dessus d'excéder le montant désigné qui figure au présent article.

11. Nos droits avant et en cas de défaut

11.1 Nous ne sommes aucunement tenus de vous avancer des fonds en vertu du présent Acte

Nous pouvons, pour quelque raison que ce soit, décider de ne pas vous avancer la totalité ou une partie du montant du capital, même si :

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

Dans ce cas, vous nous verserez, lorsque nous vous le demanderons, tous nos frais et dépenses en ce qui concerne les recherches sur votre titre de propriété ainsi que la préparation et l'enregistrement du présent Acte. Ces frais incluront les frais juridiques et les débours. Vous nous paierez ces frais immédiatement, à défaut de quoi nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces frais au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

11.2 Libération de l'hypothèque sur votre propriété

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

Si nous libérons notre intérêt dans une partie seulement de votre propriété, la partie restante de votre propriété continuera à garantir le montant du prêt et les autres obligations garanties en vertu des présentes. Vos obligations et les obligations de toute caution en vertu du présent Acte demeureront inchangées.

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

11.3 Exécution de nos droits

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

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

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

- Afin de protéger ou de réaliser la valeur de la propriété hypothéquée, nous pouvons, à vos frais et sans obligation de notre part :
 1. nous départir de la propriété hypothéquée si elle est susceptible de se déprécier rapidement ou de se détériorer;
 2. utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de nos droits;
 3. exécuter l'une des obligations en vertu des présentes;
 4. exercer tout droit se rapportant à la propriété hypothéquée;
 5. utiliser les locaux où se trouve la propriété.
- Nous ne sommes tenus de vous rendre compte que selon les pratiques commerciales et dans les délais que nous suivons généralement, et nous n'avons aucune obligation de préparer un inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir toute autre sûreté.
- Nous pouvons, directement ou indirectement, acquérir pour nous-mêmes la propriété hypothéquée.
- En exerçant nos droits, nous pouvons renoncer à tout droit dont vous bénéficiez, même sans contrepartie ou compensation.
- En cas de désistement de notre part de nos recours hypothécaires ou autres droits à l'égard de la propriété hypothéquée qui nous est délaissée, nous pouvons, à notre discrétion, vous remettre la propriété hypothéquée ou ce qui en reste, sans garantie ni représentation, expresse ou tacite, mais sans préjudice à nos autres droits et recours.
- Si nous décidons, à notre seule discrétion, d'exercer le recours de prise en paiement et si vous avez le droit d'exiger que nous procédions plutôt à la vente de la propriété hypothéquée sur laquelle nous exerçons notre recours, vous reconnaissez que nous ne serons pas tenus d'abandonner le recours de prise en paiement, à moins que, avant l'expiration du délai imparti pour délaissier, nous ayons i) reçu une sûreté que nous jugeons satisfaisante à l'effet que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que notre créance soit payée intégralement, ii) été remboursés pour les dépenses encourues et iii) reçu une avance des sommes nécessaires pour la vente de la propriété hypothéquée.
- La vente de la propriété hypothéquée pourra se faire sans garantie légale de notre part ou, à notre gré, avec exclusion totale ou partielle de garantie.

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

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

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

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

En plus des autres dispositions du présent Acte et des autres droits que nous pouvons avoir en vertu du présent Acte, tous les frais de paiement anticipé ou autres frais, la somme représentant toutes les réductions d'intérêt reçues en ce qui concerne ce prêt hypothécaire, ainsi que le montant de remise en argent à nous être remboursé suivant l'article 3.15 seront dus et exigibles, dans toutes les circonstances où le prêt hypothécaire est remboursé, en tout ou en partie, avant la date d'échéance. Cette mesure sera applicable que le paiement par anticipation soit volontaire ou involontaire ou qu'il survienne à la suite d'un défaut de votre part en vertu du présent Acte et de notre décision d'avancer la date d'échéance de ce prêt hypothécaire (sans égard à la possibilité que des procédures aient été entreprises à l'encontre de la propriété hypothéquée). L'ensemble de ces frais, sommes et montants s'ajouteront à toute autre somme due en vertu des présentes. Ces frais, sommes et montants seront ajoutés au montant du prêt. Vous reconnaissez que le paiement de ces frais, sommes et montants représente une compensation juste et raisonnable pour la perte que nous pouvons encourir par suite de tout paiement par anticipation ou paiement accéléré du montant du capital.

11.4 Retard dans l'exécution de nos droits

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

- exiger que vous fassiez tous les paiements à temps et que vous respectiez vos obligations en vertu du présent Acte;
- exiger le paiement du montant du prêt (y compris les frais de paiement anticipé applicables) si vous êtes en défaut; et
- exiger de toute autre personne qui a des obligations en vertu du présent Acte, y compris une caution, qu'elle respecte lesdites obligations.

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

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

11.6 Ordonnances de la cour et jugements

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

11.7 Principe de la consolidation

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

11.8 Frais d'administration et de service

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

- l'enregistrement, le renouvellement, l'annulation, et le travail relié à la radiation et à la libération des hypothèques consenties en vertu du présent Acte;
- le traitement, l'inspection, la clôture, la vérification documentaire et les autres frais concernant le renouvellement des titres, l'avis d'adresse, la subrogation, l'évaluation, l'arpentage ou l'obtention de copies enregistrées des sommaires du présent Acte;

- la préparation de tout relevé de prise en charge, convention de modification ou autre entente ou relevé à des fins d'information;
- le défaut d'avoir des fonds suffisants dans votre compte pour faire un paiement, la fermeture du compte dans lequel vous nous autorisez à prélever vos paiements ou l'annulation de votre autorisation de prélever les paiements de votre compte;
- le remplacement des chèques si un paiement a été refusé pour insuffisance de fonds;
- tout autre motif lié à l'administration de votre prêt hypothécaire.

Nous vous facturerons nos frais en vigueur au moment où nous effectuerons l'administration ou le traitement.

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

Vous convenez aussi de nous verser, lorsqu'ils sont exigibles, les frais que nous engageons pour vous fournir à votre demande tout service de secrétariat ou de nature administrative, notamment :

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

Vous devez nous payer ces frais immédiatement. Si vous ne nous les payez pas, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces frais au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

Nous avons le droit de modifier les frais que nous vous facturons de temps à autre sans vous aviser. Vous pouvez prendre connaissance des frais en vigueur à un moment donné dans tout centre bancaire de la Banque CIBC au Canada ou en communiquant avec nous.

11.9 Certaines mesures que nous pouvons prendre

Nous pouvons payer toutes les dépenses que nous engageons pour le recouvrement de tout paiement en vertu du présent Acte que vous n'avez pas fait à sa date d'échéance et pour faire exécuter vos autres obligations. Dans un tel cas, vous devez nous verser ces montants immédiatement, à défaut de quoi, nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces montants au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

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

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

11.10 Recouvrement et investissement des sommes

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

Les effets ou sommes d'argent qui nous sont remis ou que nous détenons en application du présent Acte peuvent être investis comme nous le jugerons approprié sans que nous soyons liés par les règles de droit concernant le placement du bien d'autrui.

11.11 Négligence de notre part

Nous ne sommes tenus de faire preuve que d'une diligence raisonnable dans l'exercice de nos droits ou l'exécution de nos obligations. Nous ne sommes pas responsables des préjudices matériels qui peuvent être causés par nous ou nos employés, sauf en cas de faute intentionnelle ou de négligence grossière.

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

Si vous transférez ou consentez à transférer votre titre de propriété à quiconque sans d'abord avoir obtenu notre approbation écrite, nous pouvons exiger que vous payiez le montant total du prêt immédiatement. Dans ce cas, vous devez aussi payer des frais de paiement anticipé qui correspondent à trois mois d'intérêt sur le montant du prêt qui est exigible, calculés au Taux préférentiel CIBC en vigueur à la date du paiement par anticipation.

L'acceptation de tout paiement d'une personne que nous n'avons pas d'abord approuvée par écrit ne signifiera pas que nous avons accordé notre consentement préalable par écrit ou que nous avons renoncé à notre droit d'exiger que vous payiez le montant total du prêt immédiatement.

Vous acceptez de nous donner suffisamment d'information pour nous permettre de décider si nous devrions donner notre approbation écrite. Après avoir reçu cette information, nous prendrons notre décision dès que possible. Nous ne refuserons pas de donner notre approbation sans motif raisonnable.

Si vous exercez cette priorité, il peut y avoir des frais d'administration et de service. Vous devez nous payer ces frais immédiatement, à défaut de quoi nous pouvons déclarer que vous êtes en défaut aux termes du présent Acte ou ajouter ces montants au montant du prêt, ou prendre ces deux mesures.

Nous vous libérerons de vos obligations en vertu du présent Acte et de votre obligation de payer le montant du prêt et, le cas échéant, nous libérerons toute caution de son cautionnement dans les cas suivants :

- nous vous autorisons par approbation écrite à transférer votre titre de propriété;
- la propriété est transférée à une ou à plusieurs personnes autres que vous, de sorte que vous ne conserverez aucun intérêt dans votre propriété après le transfert du titre; et
- vous nous donnez une preuve de l'enregistrement de l'acte de transfert/vente à la ou aux personnes approuvées et, si nous vous le demandons, une ou plusieurs conventions de cautionnement.

13. Prise en charge

Si vous n'êtes pas l'emprunteur initial, vous acceptez d'être lié par toutes les obligations de l'emprunteur initial en vertu du présent Acte, comme si vous aviez signé l'Acte initial.

14. Transférabilité

14.1 Si le présent prêt hypothécaire est une Hypothèque FlexiVariable CIBC^{MD}

Dans ce cas, votre prêt hypothécaire ne peut être transféré à une autre propriété. Cependant, si vous avez respecté toutes vos obligations aux termes de ce prêt hypothécaire et que vous avez convenu de vendre votre propriété et d'en acquérir une autre dans les 60 jours suivant la vente de votre propriété initiale, nous pouvons, à notre seul gré, financer l'acquisition de votre nouvelle propriété; le cas échéant, nous vous rembourserons les frais de paiement anticipé afférents au remboursement par anticipation de ce prêt hypothécaire au moment de la vente de votre propriété initiale. Les conditions suivantes s'appliqueront :

- Vous devez soumettre une demande par écrit.
- Le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire doit être égal ou supérieur au montant du capital impayé du présent prêt hypothécaire à la date du paiement par anticipation.
- Le nouveau prêt hypothécaire pour la nouvelle propriété doit être une Hypothèque FlexiVariable CIBC ou un prêt hypothécaire fermé à taux fixe de trois ans ou plus. Le taux d'intérêt et les conditions du nouveau prêt seront ceux que nous vous offrirons pour ce type de prêt au moment du décaissement du nouveau prêt hypothécaire.
- La vente de votre propriété initiale doit être réalisée de bonne foi sans lien de dépendance.
- Nos conditions d'approbation du prêt hypothécaire, nos politiques et procédures ainsi que nos exigences en matière de documents qui sont en vigueur au moment où vous soumettez la demande de votre nouveau prêt hypothécaire doivent être respectées, y compris les exigences de l'assureur hypothécaire, le cas échéant.
- La responsabilité de régler tous les frais d'administration et de traitement, les primes d'assurance applicables au prêt hypothécaire, tous les frais juridiques et d'évaluation ainsi que les autres dépenses engagées relativement au nouveau prêt hypothécaire vous incombe.

14.2 Si le présent prêt hypothécaire n'est pas une Hypothèque FlexiVariable CIBC^{MD}

Si vous avez un prêt hypothécaire autre qu'une Hypothèque FlexiVariable CIBC, que vous avez respecté et exécuté toutes vos obligations en vertu du présent Acte et que vous avez convenu de vendre votre propriété et d'en acquérir une autre dans les 60 jours suivant la vente de votre

propriété initiale, nous pouvons financer l'achat de la nouvelle propriété. Vous serez tenu de nous consentir une hypothèque sur votre nouvelle propriété aux conditions suivantes :

- Vous devez soumettre une demande par écrit.
- La durée du nouveau prêt hypothécaire doit être égale à la durée restante du prêt hypothécaire initial.
- La vente de votre propriété initiale doit être réalisée de bonne foi sans lien de dépendance.
- À la date à laquelle vous concluez la vente de votre propriété initiale, le montant du prêt doit être remboursé en entier, y compris tous les frais de paiement anticipé applicables. Toutefois, si le nouveau prêt hypothécaire vous est avancé dans les 60 jours du paiement par anticipation du prêt hypothécaire initial, nous vous rembourserons les frais de paiement anticipé, sauf si le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire est inférieur au montant du capital impayé en vertu du prêt hypothécaire initial à la date du paiement par anticipation (voir ci-après).
- Si le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire est identique au montant du capital impayé du prêt hypothécaire initial à la date du paiement par anticipation, le taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire initial s'appliquera au nouveau prêt hypothécaire.
- Si le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire est inférieur au montant du capital impayé du prêt hypothécaire initial à la date du paiement par anticipation, le taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire initial s'appliquera au nouveau prêt hypothécaire. Dans ce cas-là, nous ne vous rembourserons pas les frais de paiement anticipé sur la portion du capital impayé du prêt hypothécaire initial qui excède le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire.
- Si le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire est plus élevé que le montant du capital impayé du prêt hypothécaire initial à la date du paiement par anticipation, le taux d'intérêt applicable au nouveau prêt hypothécaire s'établira comme suit :

Type de prêt hypothécaire initial	Taux d'intérêt
Prêt hypothécaire à taux variable (sauf l'Hypothèque FlexiVariable CIBC)	Le taux d'intérêt variable que nous offrons à la date de décaissement du nouveau prêt hypothécaire pour un prêt hypothécaire CIBC à taux variable similaire au vôtre.
Prêt hypothécaire à taux fixe (avec une durée restante de 12 mois ou moins)	Un taux combinant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le taux d'intérêt du présent prêt hypothécaire, et ▪ le taux d'intérêt que nous offrons à la date de décaissement du nouveau prêt hypothécaire pour un prêt hypothécaire fermé à taux fixe de marque CIBC similaire au vôtre et d'une durée de 6 mois.
Prêt hypothécaire à taux fixe (avec une durée restante de plus de 12 mois)	Un taux combinant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le taux d'intérêt du présent prêt hypothécaire, et ▪ le taux d'intérêt que nous offrons à la date de décaissement du nouveau prêt hypothécaire pour un prêt hypothécaire fermé à taux fixe de marque CIBC similaire au vôtre, pour une durée similaire à la durée restante du présent prêt hypothécaire.

- Nos conditions d'approbation du prêt hypothécaire, nos politiques et procédures ainsi que nos exigences en matière de documents qui sont en vigueur au moment où vous soumettez la demande de votre nouveau prêt hypothécaire devront être respectées, y compris les exigences de l'assureur hypothécaire, le cas échéant.
- La responsabilité de régler tous les frais d'administration et de traitement applicables, les primes d'assurance applicables au prêt hypothécaire, tous les frais juridiques et d'évaluation ainsi que les autres dépenses engagées relativement au nouveau prêt hypothécaire vous incombe.

^{MD} Hypothèque FlexiVariable CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC.

15. Expropriation

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

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

16. Personnes liées par le présent Acte

Les obligations aux termes du présent Acte incombent de façon solidaire et indivisible à chaque personne, personne morale et autre entité ayant signé cet Acte. Autrement dit, chacun des emprunteurs et des cautions a la responsabilité de respecter toutes les obligations en vertu du présent Acte et de rembourser le montant intégral du prêt, même si d'autres personnes ont également signé le présent Acte.

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

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

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

17. Modifications importantes

Toute entente, qu'elle soit verbale ou écrite, destinée à apporter des modifications importantes aux modalités du présent Acte s'appliquera non seulement aux parties qui auront accepté ces modalités mais aussi à chaque personne, incluant une caution, qui a signé le présent Acte mais qui n'a pas reçu d'avis de ces modifications ou consenti à ces modifications par écrit. Ces modifications importantes peuvent prévoir, par exemple, les prolongations de délai pour les versements, les modifications du taux d'intérêt et des renouvellements ou prolongations de la durée de l'hypothèque.

18. État civil

Vous certifiez que votre état civil actuel est correctement décrit à la section 3 de l'annexe I.

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

19. Non-validité d'une partie du présent Acte

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

20. Loi nationale sur l'habitation

Tous les prêts hypothécaires assurés par la SCHL sont consentis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, qui est une loi fédérale en vertu de laquelle la SCHL offre de l'assurance en cas de défauts en vertu d'un prêt hypothécaire.

21. Référence à des lois

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

22. Collecte, utilisation et divulgation de vos renseignements personnels

Durant le cours de notre relation d'affaires, nous pourrions recueillir des renseignements d'ordre financier ou autre renseignement pertinent vous concernant. Cette information comprend :

- des renseignements sur votre prêt hypothécaire;

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

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

Nous pouvons utiliser vos renseignements personnels pour ouvrir votre prêt hypothécaire, le traiter, en assurer le service, l'assurer, le mettre à jour et en percevoir les versements, et nous pouvons transmettre vos renseignements personnels, y compris les renseignements concernant votre prêt hypothécaire, aux agences de renseignements. Nous utiliserons et divulguerons également vos renseignements personnels conformément aux politiques en matière de protection des renseignements personnels de la Banque CIBC, lesquelles sont décrites dans la brochure de la Banque CIBC « Protection des renseignements personnels ». Cette politique de confidentialité peut être modifiée, remplacée ou augmentée selon les besoins. Vous pourrez vous informer de notre politique de confidentialité actuelle en communiquant avec un centre bancaire de la CIBC.

Vous convenez que nous pouvons contracter ce prêt hypothécaire au nom d'une autre entité, en tant que mandataire, prête-nom ou agent, et que nous pouvons aussi céder ce prêt hypothécaire à une autre entité. Dans ces cas, l'entité est connue comme étant le « propriétaire bénéficiaire ». Nous pourrions prendre ces mesures, que le propriétaire bénéficiaire soit nommé ou non dans le présent Acte. Vous convenez également que nous pourrions assurer ce prêt hypothécaire auprès de la SCHL ou de tout autre assureur hypothécaire que nous approuvons de temps à autre. Nous pourrions divulguer vos renseignements personnels au propriétaire bénéficiaire, à son mandataire, et à toute personne ou entité à laquelle le propriétaire bénéficiaire cède ce prêt hypothécaire et à tout assureur hypothécaire. Nous pourrions aussi divulguer vos renseignements personnels à tout fournisseur de services. Un fournisseur de services est une personne ou entité qui :

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

Vos renseignements personnels incluent tous les renseignements que vous avez fournis ou que nous avons obtenus relativement à votre demande de prêt hypothécaire, de même que la documentation et les renseignements courants, sur vous et votre prêt hypothécaire, nécessaires pour nous permettre, à nous ainsi qu'à tous les cessionnaires, assureurs hypothécaires, nos mandataires respectifs et fournisseurs de services d'assurer la gestion de ce prêt hypothécaire et d'exercer nos droits aux termes de ce prêt hypothécaire.

23. Renouvellement, prolongation ou modification du prêt hypothécaire

À notre gré, ce prêt hypothécaire peut être renouvelé, prolongé ou modifié par une entente verbale ou écrite conclue avec vous. Tout renouvellement, prolongation ou amendement peut ou non inclure une modification du taux d'intérêt.

Dans ces cas, il ne sera pas nécessaire pour nous d'enregistrer l'entente écrite dans les titres de la propriété afin de conserver le rang prioritaire des hypothèques consenties en vertu du présent Acte.

Toute entente écrite que nous prenons avec vous ou avec toute autre personne responsable du paiement de ce prêt hypothécaire ne libérera pas la responsabilité de toute autre personne qui n'a pas signé l'entente ni ne modifiera sa responsabilité.

24. Qu'arrive-t-il à la date d'échéance de ce prêt hypothécaire?

À la date d'échéance de ce prêt hypothécaire, si le montant impayé est supérieur au montant de votre versement périodique, nous ne pourrions en demander le paiement que 30 jours après vous avoir donné un avis de notre intention d'exiger ce paiement. Toutefois, cette disposition s'applique seulement si :

- vous avez respecté et exécuté toutes vos obligations en vertu du présent Acte;
- la propriété ne contient pas plus de quatre unités de logement;
- les hypothèques consenties en vertu du présent Acte ne sont pas des hypothèques de premier rang.

25. Quittance

Après le paiement du montant du prêt de votre part, nous signerons une quittance que nous vous enverrons dans un délai raisonnable. Si vous nous le demandez, nous vous donnerons plutôt une cession ou un transfert des hypothèques au lieu d'une quittance.

Vous paierez nos frais d'administration et de service habituels pour le travail relatif à la préparation et à l'examen de la quittance ou de la cession et tous les autres frais juridiques ou autres dépenses relatifs à la quittance ou à la cession. Vous nous paierez ces frais, que la quittance ou la cession soit préparée par votre conseiller juridique, par notre conseiller juridique ou par nous-mêmes.

Il vous incombe de faire enregistrer la quittance ou la cession dans les titres de votre propriété et de payer les frais d'enregistrement. Si d'enregistrement électronique peut être fait pour votre prêt hypothécaire, vous convenez de nous verser les frais d'enregistrement, et nous enregistrerons la quittance en votre nom. Après l'avoir fait, nous vous enverrons, à vous ou à votre conseiller juridique, une confirmation de l'enregistrement de la quittance.

26. Avis

Tous les avis que nous vous envoyons seront jugés valides s'ils sont envoyés par courrier ordinaire à votre adresse indiquée à la section 4 de l'annexe I.

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

27. Novation

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

28. Rigueur des délais

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

29. Délégation

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

30. Coemprunteur non-proprétaire

Le coemprunteur non-proprétaire déclare avoir lu le présent Acte et reconnaît être un coemprunteur avec l'emprunteur. En signant le présent Acte, le coemprunteur convient d'être un débiteur solidaire avec l'emprunteur relativement au paiement du capital, de l'intérêt, de l'intérêt sur l'intérêt et des frais accessoires ainsi qu'à l'exécution de toutes les obligations de l'emprunteur aux termes du présent Acte. Le coemprunteur non-proprétaire renonce aux bénéfices de division et de discussion.

31. Consentement du conjoint

•, conjoint (conjointe) de l'emprunteur, confirme que son état civil et celui de l'emprunteur sont correctement décrits à la section 3 de l'annexe I et, ayant lu le présent Acte, accepte les modalités du présent Acte et confirme ce qui suit :

- la propriété décrite à la section 1 de l'annexe I n'est pas utilisée comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*; ou
- si la propriété est utilisée comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*, aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre elle; ou
- si la propriété constitue une « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec* et qu'une déclaration de résidence familiale a été inscrite contre elle, les hypothèques, droits, priorités et recours du prêteur aux termes du présent Acte auront priorité et seront exécutoires contre la propriété comme si aucune telle déclaration n'avait été inscrite, et l'intervenant(e) renonce par les présentes à tous les droits pouvant résulter de toute telle déclaration présente ou future qui serait inscrite contre la propriété.

32. Déclaration additionnelle

Chacun des emprunteurs et toutes les autres parties intervenant au présent Acte déclarent avoir lu le présent Acte et avoir reçu des explications suffisantes de la nature et de l'étendue de leurs

obligations respectives en vertu du présent Acte. Le présent Acte correspond à la forme habituellement proposée à nos clients.

33. Loi applicable

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

34. Langue

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

ANNEXE I

Section 1

Description de la propriété :

-

Adresse de la propriété :

-

Section 2

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

-

Section 3

État matrimonial de l'emprunteur :

-

Section 4

Adresse du prêteur pour la remise des paiements et l'expédition des avis :

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE,
8301, Elmslie, Lasalle, Québec, H8N 3H9

Adresse de l'emprunteur pour l'expédition des avis :

-

DONT ACTE, à •, sous le numéro •

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

EMPRUNTEUR

•
•

•
•

[À ENLEVER SI NON APPLICABLE]

COEMPRUNTEUR NON-PROPRIÉTAIRE

•
•

[À ENLEVER SI NON APPLICABLE]

INTERVENANT(E)

•
•

(Nom et adresse au complet)

•

(Nom et adresse au complet)

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE

Par : _____
•

M^e •, notaire