No. 4484827/1
I CERTIFY THAT THIS INSTRUMENT IS
DULY ENTERED AND REGISTERED IN
THE LAND TITLES OFFICE, FOR THE
DISTRICT OF WINNIPEG, ON THE
DAY OF MAY 21 2014,
A.D. 2 2014
[Signature]
FOR DISTRICT REGISTRAR

District Registrar, Manitoba Land Titles
STANDARD CHARGE TERMS
Winnipeg Deposit No. 4484827/1

The District Registrar hereby certifies
that this is a true copy of a record
maintained in the public records of
The Property Registry of Manitoba

JUN 11 2014

LAND TITLES OFFICE
MAY 21 2014
WINNIPEG, MB

SCMT NC

4484827/1

**LOI SUR LES BIENS RÉELS (MANITOBA)
CLAUSES TYPES D'HYPOTHÈQUES**

Déposée par : BANQUE TANGERINE

Date de dépôt : MAY 21 2014

Numéro d'enregistrement : 4484827/1

Les présentes clauses types d'hypothèques sont comprises dans chaque hypothèque y faisant référence par l'intermédiaire de son nom et de sa cote, tel qu'il est prévu dans la *Loi sur les biens réels*.

TABLE DES MATIÈRES

1. DÉFINITIONS	4
2. CONCESSION DE L'HYPOTHÈQUE	6
3. TAUX D'INTÉRÊT	7
A) TAUX D'INTÉRÊT	7
B) DÉTERMINATION DE VOTRE TAUX D'INTÉRÊT COURANT ET COMMENT CONNAÎTRE LE TAUX PRÉFÉRENTIEL DE TANGERINE	8
C) INTÉRÊTS DIFFÉRÉS	8
D) INTÉRÊTS REDEVABLES	8
4. INTÉRÊTS COMPOSÉS, INTÉRÊTS CAPITALISÉS ET AUTRES MONTANTS	8
5. CERTAINES DÉCLARATIONS ET CERTAINS ENGAGEMENTS DE VOTRE PART	9
6. REMBOURSEMENT DU PRÊT	14
A) DEVISE ET ENDROIT DU REMBOURSEMENT	14
B) PAIEMENTS	14
C) COMPTE BANCAIRE AFFECTÉ AUX VERSEMENTS	15
D) AFFECTATION DE VOS VERSEMENTS RÉGULIERS	15
E) DISPOSITIONS DE PAIEMENT EN CAS DE DÉFAUT	15
7. ASSURANCES	15
8. IMPÔT FONCIER	16
9. RÉPARATIONS	17
10. DÉMOLITION ET TRANSFORMATION	18
11. AUCUNE OBLIGATION DE VOUS CONSENTIR DE PRÊT	18
12. BAUX ET LOYERS	18

13. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU MONTANT DU PRÊT ET DES AUTRES MONTANTS NOUS ÉTANT DUS	19
14. HYPOTHÈQUE DE LA CONSTRUCTION.....	20
15. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE	20
16. SÛRETÉS.....	21
17. RENOUVELLEMENT OU MODIFICATION DE L'HYPOTHÈQUE ET MODIFICATION AU MONTANT DU PRÊT.....	21
18. PRÊT EXIGIBLE À LA VENTE	21
19. CERTAINES MESURES QUE NOUS POUVONS PRENDRE	22
20. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES	23
21. IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ	23
A) CONFORMITÉ À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS	23
B) PAIEMENT DES FRAIS COMMUNS ET DES AUTRES FRAIS	23
C) AVIS ET DEMANDES	23
D) DROITS DE VOTE	24
E) EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU MONTANT DU PRÊT	24
F) ASSURANCE	25
22. EXERCICE DE NOS DROITS	26
A) RECOURS.....	26
B) AUCUNE INGÉRENCE	29
C) AVIS29	
D) NOS FRAIS.....	29
E) RETARD D'EXÉCUTION DE NOS DROITS.....	29
F) DÉCISIONS JUDICIAIRES	29
G) AUCUN PRÉJUDICE À LA SUITE DE LA NON-EXÉCUTION DE NOS DROITS	30
23. EXPROPRIATION	30
24. GARANTIE	30
25. MAINLEVÉE.....	31
26. FRAIS D'ADMINISTRATION.....	31
27. CHANGEMENT DE CONTRÔLE.....	31
28. DATE DE L'HYPOTHÈQUE	32
29. RENONCIATION AU DÉLAI.....	32
30. GÉNÉRAL	32

A) PERSONNES LIÉES PAR L'ACTE	32
B) INVALIDITÉ PARTIELLE	32
C) RUBRIQUES	32
D) MENTION DE LOIS.....	33
E) LOIS APPLICABLES	33
F) INTÉGRALITÉ DE LA CONVENTION.....	33
G) MODIFICATION À LA LISTE DE CLAUSES TYPES D'HYPOTHÈQUES	33
H) TAUX D'INTÉRÊT CRIMINEL	33
I) SÛRETÉ SUPPLÉMENTAIRE	33
J) MONTANTS EXCÉDENTAIRES.....	34
K) PRÉSÉANCE	34
L) ARTICLE 6 DE LA <i>LOI SUR L'INTÉRÊT (CANADA)</i>	34

1. DÉFINITIONS

Dans l'hypothèque et la présente liste de clauses types d'hypothèques :

« **article** » s'entend d'un article de la liste de clauses types d'hypothèques ;

« **association condominiale** » s'entend de l'association constituée par l'enregistrement ou le dépôt d'une déclaration relative à la propriété conformément à la Loi sur les condominiums;

« **autres réclamations** » est défini à l'alinéa 5.b)x) ;

« **bureau d'enregistrement immobilier** » s'entend du bureau d'enregistrement immobilier ou du bureau des titres fonciers de la province ou du territoire où est inscrite la propriété ou tout autre bureau du gouvernement similaire, si la propriété n'est pas inscrite au bureau d'enregistrement immobilier ou au bureau des titres fonciers ;

« **capital** » s'entend du montant en capital du prêt qui est indiqué dans l'hypothèque ;

« **capital impayé** » s'entend du total de tout montant que nous avons avancé en votre faveur, de temps à autre, qui est impayé à un moment donné, lequel montant sera augmenté ou diminué en raison de paiements effectués par vous en notre faveur (et tenant compte de montants repayés et réempruntés par la suite, s'il y a lieu) de même que tout autre montant dont vous nous êtes redevable, y compris, de façon non limitative, les intérêts capitalisés et tout montant déboursé par nous en faveur de tiers en raison d'un défaut de votre part relativement à la performance de vos obligations en vertu de la présente clause type d'hypothèque ou de toute autre entente entre nous et vous ;

« **défaut** » s'entend i) de la situation de l'emprunteur qui a posé ou a négligé de poser un ou plusieurs des gestes suivants : a) il n'a pas payé un montant de capital ou d'intérêts ou un autre montant qui nous est dû au terme de l'hypothèque ou de toute offre de financement ; b) il n'a pas tenu une promesse ou a un engagement formulé dans tout document signé par lui et nous ayant été remis ; et c) il a énoncé une déclaration ou une garantie dans tout document signé par lui et nous ayant été remis qui était inexacte, incomplète ou trompeuse à quelque égard important que ce soit au moment où elle a été énoncée ; ou ii) l'emprunteur a institué des procédures afin d'être relevé de ses obligations ou de les modifier dans le cadre d'une faillite, d'une insolvabilité, d'une restructuration de dette, d'une réorganisation, d'un réajustement de dette, d'une dissolution, d'une liquidation ou d'autres procédures semblables, a fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers, a reconnu par écrit son incapacité de voir à ses dettes ou à ses obligations ou une tierce partie entame des procédures contre l'emprunteur relativement à ce qui précède, et lesdites procédures ne sont pas suspendues ou rejetées ; ou iii) il est survenu un événement qui est défini comme étant un événement de défaut en vertu d'une offre de financement ;

« **emprunteur** » et « **vous** » s'entendent de chaque personne qui signe l'hypothèque en tant que débiteur hypothécaire, ainsi que de son ou de ses successeur(s) et ayant(s) droit ; ces termes sont interchangeable dans la présente liste de clauses types d'hypothèques ;

« **propriété condominiale** » est défini à l'alinéa 21.e)i) ;

« **hypothèque** » ou « **charge** », employé comme nom commun, s'entend du document relatif à l'hypothèque prévu dans la *Loi sur les biens réels* (Manitoba), de toute annexe jointe à ce

formulaire, y compris toute offre de financement souscrit par vous en notre faveur, de même que la présente liste de clauses types, tels qu'ils peuvent être amendés de temps à autre et, employés comme les verbes « hypothéquer » et « charger », signifient consentir une sûreté ;

« **impôts** » est défini à l'article 8 ;

« **intérêts différés** » est défini au paragraphe 3.c ;

« **jour ouvrable** » s'entend d'un jour qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la province ou le territoire dans lequel est située la propriété ;

« **LBR** » s'entend de la *Loi sur les biens réels* (Manitoba), telle qu'amendée, ainsi que des règlements adoptés selon les dispositions de celle-ci, et comprend toute législation adoptée en remplacement de celle-ci ;

« **Loi sur les condominiums** » s'entend de la *Loi sur les condominiums* (Manitoba) telle qu'amendée, ainsi que toute réglementation adoptée aux termes de celle-ci de la Loi sur les condominiums, y compris toute réglementation adoptée en remplacement de celle-ci ;

« **montant du prêt** » s'entend, collectivement, de toutes vos dettes et obligations actuelles et futures envers nous, de temps à autre, lequel montant sera augmenté ou diminué en raison de paiements effectués par vous en notre faveur (et tenant compte de montants repayés et réempruntés par la suite, s'il y a lieu) y compris, de façon non limitative, tout montant que nous vous avons avancé, les intérêts et tout autre montant que vous nous devez à quelque moment ;

« **offre de financement** » s'entend de l'offre de financement, ainsi que de toute autre convention souscrite par vous et convenue entre vous et nous, à l'exclusion de l'hypothèque, établissant les modalités de quelque prêt que ce soit, telles qu'elles peuvent être modifiées de temps à autre par écrit ; lorsqu'il y a plusieurs offres de financement, chacune d'elles est une « offre de financement » et elles sont collectivement désignées comme étant les « offres de financement » ;

« **prêt** » s'entend des avances d'argent consenties à l'emprunteur ou pour l'emprunteur aux termes de l'offre de financement ;

« **prêteur** », « **nous** » et « **créancier hypothécaire** » s'entendent du créancier hypothécaire ou du titulaire de la charge nommé dans l'hypothèque ainsi que leurs successeurs et ayants droit ;

« **produit net de vente** » s'entend du produit de la vente ou de la location de la propriété moins les coûts engagés par nous pour prendre, récupérer ou conserver la possession de la propriété y compris, sans restriction, toutes les sommes payées par nous à titre de taxes, entretien, réparation, commodités, assurance et dépenses courantes ou autres frais payés à l'association condominiale ou tout autre montant que nous payons afin de maintenir, gérer et préserver la propriété, de même que les frais juridiques engagés relativement à tout ce qui précède ;

« **propriété** » s'entend du bien décrit à l'hypothèque, de même que toute servitude, privilège, accessoire, engagement, pouvoir ou autre droit dont bénéficie le bien, de tous les bâtiments et structures actuellement situés sur celui-ci ou pouvant y être ajoutés à l'avenir, et de tout

élément attaché ou réuni, à l'heure actuelle ou à l'avenir, à un bâtiment ou à une structure situés sur le bien ou attaché ou réuni au bien, y compris, notamment, un rajout, une transformation, une substitution, une amélioration, du matériel ou un appareil de quelque nature que ce soit, situé sur la propriété, de l'ensemble des cultures, des arbres et des produits du sol ainsi que de la totalité des mines, des minéraux, du sable et du gravier qui font à l'heure actuelle ou qui feront à l'avenir partie de la propriété et, dans le cas d'un logement en copropriété, « propriété » s'entend notamment de tout intérêt que vous avez dans les parties communes de la propriété condominiale ;

« **successeur** » s'entend d'un héritier, d'un exécuteur, d'un administrateur, d'un liquidateur, d'un représentant personnel, d'un successeur ou des successeurs en titre ;

« **taux d'intérêt** » est défini au paragraphe 3.a) ;

« **taux préférentiel de Tangerine** » s'entend du taux d'intérêt annuel que la Banque Tangerine annonce de temps à autre en tant que taux d'intérêt préférentiel de référence applicable aux prêts en dollars canadiens, et que la Banque Tangerine peut modifier à son gré ;

« **vos obligations** » est défini à l'article 2.

2. CONCESSION DE L'HYPOTHÈQUE

Nous avons convenu de vous prêter des fonds selon les modalités énoncées dans chacune des offres de financement consenties par nous, existantes ou futures, telles qu'amendées, variées, réitérées ou remplacées de temps à autre.

En contrepartie de tout prêt, avance ou crédit que nous mettons à votre disposition, tous les montants avancés à vous par nous, qui demeurent impayés par vous, de temps à autre, tels qu'ils peuvent être augmentés ou diminués (en raison des paiements faits par vous à nous) (qu'ils soient réduits et subséquemment augmentés ou entièrement éteints et subséquemment engagés de nouveau) ainsi que tout autre montant payable à nous par vous, y compris, sans restriction, tout intérêt impayé, intérêt capitalisé ou montant avancé par nous à de tierces parties en raison d'un défaut de votre part dans le paiement ou la performance d'une obligation figurant à la présente liste de clauses types d'hypothèques ou toutes les autres ententes entre nous et vous de même que toutes les obligations que vous devez exécuter aux termes de cette hypothèque ou de toute offre de financement (collectivement, « **vos obligations** ») :

- i) si vous possédez la propriété, vous chargez en notre faveur l'entièreté de votre intérêt dans la propriété ; ou
- ii) si vous louez la propriété, vous chargez et sous-louez l'entièreté de votre intérêt en notre faveur (y compris, sans restriction, toute option ou droit de premier refus à l'achat) dans la propriété, pour l'entièreté du terme de votre bail (exception faite du dernier jour) ; et
- iii) si vous louez la propriété et que vous en acquérez subséquemment le titre franc, l'hypothèque deviendra, par effet de la loi, une hypothèque de l'intérêt franc dans la même mesure et de la même façon que si vous aviez été propriétaire de l'intérêt franc, libre de toute charge, à la date de l'hypothèque. Aux fins de cet article, vous consentez, hypothéquez et chargez par la présente l'intérêt franc de votre propriété en notre faveur,

cette concession, hypothèque et charge prenant effet au moment de votre acquisition du titre franc dans la propriété ;

dans chaque cas, pour garantir le remboursement de tout montant que vous nous devez et pour assurer que vous performiez toutes vos obligations vis-à-vis de nous.

Nous ne sommes aucunement tenus de vous prêter quelque montant que ce soit. Lorsque vous aurez remboursé l'intégralité des montants qui nous sont dus et que nous aurons résilié chacune des offres de financement régissant tout prêt vous ayant été accordé, nous n'aurons aucun autre intérêt dans la propriété. Pour plus de certitude, notre intérêt sur la propriété subsistera même si, de temps à autre, vous aurez repayé l'intégralité des montants nous étant redevables et que ces montants sont réduits à zéro et par la suite réempruntés. L'hypothèque garantit le solde intégral des montants que vous nous devez de temps en temps et subsistera jusqu'à ce que nous en ayons donné mainlevée par écrit.

Cette hypothèque est une sûreté accessoire continue, et garantit vos obligations ainsi que toute et chacune des offres de financement intervenues entre vous et nous, existantes ou futures.

Nous sommes en droit de céder nos droits aux termes de l'hypothèque et nos droits relatifs au paiement des montants garantis par l'hypothèque. Une cession de notre part n'éteint pas l'hypothèque et ne vous donne pas droit à la mainlevée de l'hypothèque.

3. TAUX D'INTÉRÊT

a) Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable à votre prêt et la fréquence de vos versements de capital et d'intérêts sont indiqués à chacune des offres de financement.

De l'intérêt sera payable sur le capital impayé, avant et après échéance, à un taux annuel d'intérêt (le « **taux d'intérêt** ») établi comme suit :

- i) Lorsque le taux d'intérêt est prévu à l'offre de financement, au taux d'intérêt prévu à l'offre de financement.
- ii) Lorsqu'il y a plusieurs prêts consentis en vertu de l'offre de financement, le taux d'intérêt pour chacun de ces prêts sera le taux prévu pour ledit prêt à l'offre de financement.
- iii) Lorsqu'aucun taux d'intérêt n'est prévu à l'offre de financement, le taux d'intérêt sera le taux d'intérêt sera égal au taux préférentiel de Tangerine majoré de 10 %.

Aux fins des présentes, le « **taux d'intérêt alors en vigueur** » signifiera soit le taux d'intérêt prévu à l'offre de financement relativement à chaque prêt, ou, lorsqu'aucun taux d'intérêt n'est prévu à l'offre de financement, le taux préférentiel de Tangerine majoré de 10 %.

À moins d'indication contraire dans les présentes clauses ou d'entente autre dans le cadre d'une offre de financement, les intérêts sont calculés semestriellement et non à l'avance. À

moins d'indications contraires dans la présente hypothèque ou tel qu'il peut avoir été convenu dans le cadre d'une offre de financement, le taux d'intérêt est un taux variable et changera de temps à autre en fonction de fluctuations dans le taux d'intérêt alors en vigueur.

Le taux d'intérêt applicable redevable relativement à toute offre de financement sera automatiquement ajusté trimestriellement s'il y a changement au taux préférentiel de Tangerine.

b) Détermination de votre taux d'intérêt courant et comment connaître le taux préférentiel de Tangerine

Lorsque votre taux d'intérêt est calculé en fonction du taux préférentiel de Tangerine, nous pouvons vous aviser du nouveau taux préférentiel de Tangerine, de sa date d'entrée en vigueur et du taux d'intérêt s'appliquant à votre ou à vos prêt(s) en vertu de toute offre de financement, par courrier postal ou électronique ou tout autre moyen que nous jugeons utile, à la dernière adresse que nous détenons pour vous, après chaque modification du taux préférentiel de Tangerine. Si votre taux d'intérêt est calculé en fonction du taux préférentiel de Tangerine, le taux d'intérêt varie même si nous ne vous envoyons pas un tel avis ou si vous ne le recevez pas. Vous pouvez connaître le taux de Tangerine en vigueur à une date donnée en nous téléphonant au numéro indiqué dans l'offre de financement ou en visitant le site Web qui y apparaît.

c) Intérêts différés

Les intérêts accumulés sur le montant du capital impayé entre la date d'un versement régulier et la date du prochain versement régulier sont appelés « intérêts différés ». Des intérêts doivent être payés sur les intérêts différés au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de (et incluant) la date du versement régulier. À la date du versement régulier suivant, tous les intérêts accumulés sur les intérêts différés depuis la date du dernier versement régulier sont ajoutés aux intérêts différés et en font dorénavant partie et portent alors intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur à compter de la date du versement régulier. Vous pouvez connaître le montant des intérêts différés accumulés à une date donnée en communiquant avec nous. Des intérêts différés peuvent s'accumuler sur un prêt hypothécaire à taux variable même si le montant des versements réguliers est augmenté par suite d'une hausse du taux préférentiel de Tangerine.

d) Intérêts redevables

De l'intérêt sera facturé sur le montant du capital impayé au taux d'intérêt alors en vigueur avant et après demande, défaut et jugement, jusqu'à ce que le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez auront été intégralement repayés et que toutes vos obligations envers nous auront été satisfaites, et étant entendu que rien aux présentes ne vous obligera à payer, lorsque vous serez en défaut, de l'intérêt à un taux supérieur à celui que vous êtes obligé de payer préalablement au défaut.

4. INTÉRÊTS COMPOSÉS, INTÉRÊTS CAPITALISÉS ET AUTRES MONTANTS

Si vous n'effectuez pas un versement régulier ou un autre paiement à la date requise aux termes d'une offre de financement, nous ajoutons tout montant en souffrance (y compris les intérêts, lesquels constituent des intérêts capitalisés) au capital impayé et prélevons des intérêts, que nous appelons intérêts composés, ce montant en capital ainsi augmenté, au taux

d'intérêt alors en vigueur avant et après la date d'échéance, un défaut ou une décision judiciaire, selon le cas. Vous devez payer les intérêts composés dès que nous vous en faisons la demande, tant avant qu'après la date d'échéance, un défaut ou une décision judiciaire, selon le cas.

5. CERTAINES DÉCLARATIONS ET CERTAINS ENGAGEMENTS DE VOTRE PART

- a) Vous déclarez en notre faveur et vous vous engagez envers nous comme suit :
 - i) à moins que vous ne soyez locataire de la propriété, vous en êtes le propriétaire légitime et aucune sûreté, aucune réclamation ou aucun intérêt n'affecte le titre de propriété ;
 - ii) vous avez le droit de nous consentir l'hypothèque ;
 - iii) vos droits de propriété sur la propriété et votre intérêt dans celle-ci ou dans les règles relatives à l'usage de la propriété ne sont aucunement restreints, sauf par les restrictions inscrites au bureau d'enregistrement immobilier que vous respectez, le cas échéant, et les règlements de construction et de zonage, auxquels vous vous êtes conformé ;
 - iv) tous les renseignements que vous nous avez donnés concernant votre situation de famille et le fait que la propriété est ou non une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale* (Manitoba), telle qu'elle pourrait être modifiée ou remplacée à l'occasion, sont véridiques, complets et exacts au moment de la signature et de la remise de l'hypothèque ;
 - v) toutes les déclarations que vous faites dans l'offre de financement et l'hypothèque sont véridiques, complètes et exactes au moment de la signature et de la remise de l'hypothèque ;
 - vi) autant que vous sachiez, après enquête raisonnable :
 - A) aucune situation n'existe relativement à la propriété qui contrevient à une loi, à un règlement, à une ordonnance ou à une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public ;
 - B) aucune partie de la propriété n'est employée ou ne sera employée à l'avenir pour la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, l'entreposage ou l'élimination de substances dangereuses, ou d'autres opérations visant de telles substances, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires ;

- C) la propriété ne recèle aucun réservoir de stockage souterrain ou en surface, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires en ce qui concerne les réservoirs de stockage souterrains ou en surface, la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public ;
- D) aucune partie de la propriété ne contient ou ne contiendra à l'avenir des substances dangereuses, si ce n'est en conformité avec l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autres exigences légalement obligatoires ;
- E) vous n'avez pas été l'objet et n'avez été menacé d'aucun avis, réclamation, ordonnance, enquête ou autre procédure, fondé sur une loi, un règlement, une ordonnance ou une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public, à l'égard d'une situation existant relativement à la propriété ;
- F) aucune partie de la propriété n'est actuellement non conforme, ou n'est employée d'une manière non conforme, à une loi, à un règlement, à une ordonnance ou à une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public.

b) Vous convenez avec nous de ce qui suit :

- i) vous nous paierez tous les montants que nous vous avons avancés, tout intérêt redevable sur cesdits montants (y compris l'intérêt capitalisé, l'intérêt composé et l'intérêt différé) de même que tout montant que nous avons déboursé à de tierces parties en raison d'un défaut de votre part dans le paiement ou la performance de vos obligations prévues à la présente liste de clauses types d'hypothèques ou à l'offre de financement, le tout sur demande ;
- ii) vous vous conformerez à l'ensemble de vos obligations en vertu de l'hypothèque et en vertu de l'offre de financement ;
- iii) vous paierez soit à nous, lorsque nous l'exigerons ou si vous demandez à ce qu'il soit payé à nous, ou directement à l'autorité taxatrice, toutes taxes et impositions levées contre la propriété, le tout tel que plus amplement décrit à l'article 8 des présentes clauses ;
- iv) pour et aussi longtemps que l'hypothèque demeure enregistrée, vous ne changerez pas et ne permettrez pas de changement dans l'usage ou le zonage de la propriété sans avoir obtenu notre approbation préalable par écrit ;
- v) vous ne permettrez pas que la propriété demeure inoccupée pour toute période importante sans avoir obtenu notre consentement préalable par écrit et vous ne prendrez aucune action qui pourrait mettre en péril la

couverture d'assurance pour la propriété ni n'omettez de prendre les actions qui pourraient prévenir une telle mise en péril ;

- vi) En ce qui a trait aux lois environnementales :
- A) nous pouvons (sans toutefois y être tenus) exiger que vous fassiez faire à vos frais et à notre satisfaction une évaluation environnementale (pouvant comprendre des techniques d'enquête intrusives, si nous le jugeons nécessaire et souhaitable) de la propriété, en totalité ou en partie, étant entendu, toutefois, que l'évaluation environnementale ne vous dispense pas de l'exécution des obligations que vous impose le présent article ;
 - B) si, en raison d'un changement à la situation environnementale relative à la propriété, l'une des déclarations précédentes devient fautive, vous devez nous aviser sans délai et par écrit du changement, et nous fournir une copie de toute correspondance relative à la situation échangée entre vous et quelque organisme de réglementation ;
 - C) vous convenez de ne pas créer ou tolérer qu'il existe, et de ne pas permettre à une autre personne de créer ou de tolérer qu'il existe, une situation relativement à la propriété qui constitue ou pourrait constituer une violation d'une loi, d'un règlement, d'une ordonnance ou d'une autre exigence légalement obligatoire visant la protection de l'environnement, les substances dangereuses ou la santé et la sécurité du public en vigueur à l'heure actuelle ou à l'avenir ;
- vii) vous vous engagez, à vos frais, à signer tous les autres documents et à prendre toutes les autres mesures que nous pouvons demander pour faire en sorte que l'entièreté de votre intérêt relatif à la propriété soit grevée d'une hypothèque en notre faveur et que le montant du prêt soit convenablement garanti ;
- viii) si vous êtes en défaut, nous sommes en droit de prendre possession de la propriété, c'est-à-dire, de la saisir sans qu'aucune charge, aucune réclamation aucun intérêt ou aucune entrave n'y fasse obstacle et d'exercer tout autre recours dont nous disposerions soit en vertu de l'article 22 des présentes, de l'offre de financement de la loi ou en équité ;
- ix) vous devez prendre les mesures nécessaires pour protéger vos titre et intérêt dans la propriété, y compris, notamment, en vertu d'une loi ou d'un règlement applicable d'une autorité ou d'un organisme de réglementation municipal, provincial ou fédéral, et vous convenez de ne pas entraver de quelque manière que ce soit l'exercice de nos droits sur la propriété;
- x) il vous est interdit de grever la propriété d'une autre charge ou sûreté sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit ; de plus, vous avez l'obligation de voir à ce que la propriété demeure libre et quitte de quelque hypothèque, charge, privilège, sûreté réelle subséquents que ce

soit, y compris, notamment, une priorité ou une charge d'origine législative, des arriérés d'impôt, une sûreté pour les arriérés de dépenses communes de condominium ou autres charges de condominium, une saisie et une exécution (lesquelles sûretés, charges, priorités, hypothèques et hypothèques préexistantes sont collectivement désignées comme étant les « autres réclamations ») ;

- xi) advenant le cas où l'hypothèque n'est pas une hypothèque de premier rang, vous convenez de ne pas augmenter ou de réemprunter tout montant repayé pouvant être garanti par toute hypothèque ayant priorité sur l'hypothèque sans avoir obtenu notre approbation préalable, et vous nous autorisez à aviser le détenteur de l'autre hypothèque de l'existence et des détails de l'hypothèque et de toute offre de financement ;
 - xii) vous convenez que nous sommes en droit de payer les autres réclamations ayant priorité sur l'hypothèque à tout moment, s'il en est, en totalité ou en partie, auquel cas vous devez nous rembourser les montants payés sur demande, lesquels, jusqu'à ce qu'ils soient acquittés, sont inclus dans le montant du prêt, sont garantis par l'hypothèque et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur. Nous pourrions alors bénéficier des droits, défenses, droits de compensation, actions réciproques et sûretés de la ou des personnes ainsi payées et pouvons devenir les cessionnaires des autres réclamations ainsi payées et de même que de tout droit de paiement, et sommes autorisés à refuser d'accorder la mainlevée de telles autres réclamations, et à ne pas l'inscrire, jusqu'à ce que le paiement des autres réclamations nous ait été intégralement remboursé.
- c) Si vous êtes locataire de la propriété, vous déclarez en notre faveur ce qui suit :
- xiii) la propriété vous est louée aux termes d'un bail valable, dont vous nous avez donné une copie intégrale, et vous détenez des droits valables en tant que locataire de la propriété ;
 - xiv) tous les loyers et les autres sommes payables aux termes du bail ont été payés et vous vous êtes acquitté de toutes vos autres obligations aux termes du bail, dans les deux cas jusqu'à la date à laquelle vous avez signé l'hypothèque ;
 - xv) vous avez obtenu le consentement du locataire ou avez le droit, sans avoir à obtenir le consentement du locataire, de grever en notre faveur votre intérêt dans le bail ;
 - xvi) vous n'avez posé ou permis que soit posé aucun geste pouvant grever le bail ou une partie quelconque de celui-ci ; et
 - xvii) votre intérêt dans la propriété n'est aucunement restreint, sauf par les restrictions énoncées dans le bail, le cas échéant, et les restrictions inscrites au bureau d'enregistrement immobilier et les règlements de construction et de zonage, auxquels vous et le locataire vous êtes conformes.

- d) Si vous êtes locataire de la propriété, vous convenez de plus avec nous de ce qui suit :
- xviii) vous devez payer les loyers et les autres sommes requises aux termes du bail dès leur échéance ;
 - xix) vous devez vous acquitter de toutes vos autres obligations aux termes du bail ;
 - xx) il vous est interdit de céder le bail ou les droits qu'il vous confère, et d'y renoncer, de donner en sous-location la propriété, en totalité ou en partie, et de résilier le bail ;
 - xxi) il vous est interdit d'apporter une modification au bail sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit ;
 - xxii) lorsque le bail contient une option en vue du renouvellement de sa durée ou un droit de premier refus à l'égard de la location de la propriété, ou de son achat, vous ne devez pas permettre la déchéance de cette option ou de ce droit alors que le capital impayé n'a pas été intégralement remboursé, sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit ;
 - xxiii) vous devez nous donner sans délai une copie de tout avis ou demande que vous pouvez recevoir à l'égard du bail ;
 - xxiv) vous vous engagez, à vos frais, à signer les autres documents ou à prendre les autres mesures que nous jugeons nécessaires pour faire en sorte que la totalité de votre intérêt dans la propriété et dans le bail soit grevée d'une hypothèque en notre faveur et que le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez soit convenablement garanti ;
 - xxv) vous devez nous indemniser de tous les coûts, actions, réclamations et demandes pouvant découler d'un défaut de votre part aux termes du bail ;
 - xxvi) vous détiendrez le dernier jour du terme de votre bail, ou de tout renouvellement du terme du bail, en fiducie pour nous et ne déciderez relativement à celui-ci que conformément à nos exigences. Vous aurez les mêmes droits aux termes de ce paragraphe 5.d)xxvi) que vous avez déjà aux termes des autres dispositions de l'hypothèque et de la loi ;
 - xxvii) à notre demande, mais à vos frais, vous nous transférerez le dernier du dernier jour de terme du bail, ou terme du renouvellement de celui-ci. Si nous exerçons nos droits, aux termes de l'hypothèque, particulièrement ceux auxquels il fait référence à l'alinéa 22.a)iv), nous détiendrons le dernier jour du terme du bail et de tout renouvellement de celui-ci en fiducie au profit de toute personne à qui nous vendons votre intérêt dans la propriété pour les successeurs de cette personne, et n'agissons relativement à celui-ci que conformément aux exigences de cette personne ;
 - xxviii) vous nous consentez irrévocablement une procuration afin que nous puissions, pour votre compte et en votre nom, exécuter les clauses du bail existant en votre faveur, exercer un droit ou une option dont vous disposez

aux termes du bail (y compris un droit de renouvellement ou de résiliation) ou céder au besoin le bail et transférer votre intérêt dans la propriété, afin de rendre opposable une vente que nous pouvons réaliser au terme de l'article 22 et, en particulier, de l'alinéa 22.a)iv ;

- xxix) nous pouvons vous retirer, ou retirer toute autre personne, comme fiduciaire de la fiducie auquel il est fait référence au paragraphe 5.c)xxvi), et nommer un ou de nouveaux fiduciaires ;
 - xxx) vous reconnaissez qu'un manquement à une modalité du bail constitue un défaut et convenez que nous avons le droit (mais non l'obligation), en tout temps, d'acquitter un montant impayé aux termes du bail ou de prendre une autre mesure nécessaire pour que le bail soit en règle, et d'ajouter tous les montants que nous acquittons et toutes les dépenses que nous engageons ainsi au montant du prêt garanti aux termes de l'hypothèque ; et
 - xxxi) à notre demande, mais à vos frais, vous obtiendrez et nous fournirez les assurances que nous exigeons pour protéger et préserver nos sûretés vis-à-vis de votre locataire.
- e) Si l'offre de financement ou l'hypothèque est assurée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement ou toute autre société d'assurance hypothécaire, les prêts assurés sont consentis conformément aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

6. REMBOURSEMENT DU PRÊT

a) Devise et endroit du remboursement

Vous convenez d'acquitter vos obligations envers nous en monnaie du Canada, sur demande, ou selon ce qui est prévu à l'offre de financement, à notre adresse indiquée dans l'hypothèque, l'offre de financement ou tout autre document mentionné dans la présente liste de clauses types d'hypothèques. Si un versement est effectué un jour qui n'est pas un jour ouvrable, il est réputé effectué le jour ouvrable suivant. Sauf indication contraire de notre part, tous les paiements que vous devez effectuer sont échus et doivent être effectués comme il est stipulé dans l'offre de financement ou sur demande.

b) Paiements

- i) Vous convenez de nous rembourser le prêt, à notre demande ou selon ce qui est prévu dans la présente liste de clauses types d'hypothèques ;
- ii) Vous convenez de payer l'intérêt sur le capital impayé selon ce qui est prévu dans la présente liste de clauses types d'hypothèques ;
- iii) Advenant que votre paiement soit passé dû, vous convenez de nous payer tel qu'il est prévu à l'article 4 ;
- iv) Dans la mesure où nous avons à débours des montants en raison de votre manquement ou d'un défaut, vous convenez de nous payer tel qu'il est prévu à l'article 4.

c) Compte bancaire affecté aux versements

Vous convenez de conserver un compte de type que nous estimons satisfaisant auprès de Banque Tangerine, d'une succursale d'une banque ou d'une société de fiducie canadienne ou d'une autre banque, société de fiducie, caisse populaire, institution financière ou coopérative de crédit que nous approuvons par écrit, et de nous donner une autorisation, sous une forme que nous jugeons acceptable, nous permettant de porter automatiquement au débit de ce compte chaque versement de capital, d'intérêts, d'impôts et de primes d'assurance-vie (le cas échéant) à leur échéance. Vous convenez de veiller à ce que le compte soit toujours suffisamment provisionné pour régler chaque versement. Un manquement à votre obligation de provisionner suffisamment le compte, l'annulation de l'autorisation et la fermeture du compte sont considérés comme des défauts. Vous convenez de nous payer nos frais d'administration et de traitement courants dans le cas où nous serions tenus de prendre des mesures quelconques par suite d'un défaut de votre part aux termes du présent paragraphe 6.c).

d) Affectation de vos versements réguliers

Chacun de vos versements réguliers est affecté : i) premièrement, au paiement ou à la réduction des intérêts (autres que les intérêts différés) sur le capital impayé accumulé jusqu'à la date du versement, exclusivement ; ii) deuxièmement, au paiement ou à la réduction des intérêts différés impayés et accumulés jusqu'à la date du versement, exclusivement ; et iii) troisièmement, à la réduction des intérêts capitalisés ou intérêt composé ; et iv) quatrièmement, en réduction du capital. Il est entendu, toutefois, que si vous êtes en défaut, nous puissions affecter votre versement ou une autre somme que nous recevons à une partie quelconque du montant du capital impayé ou tout autre montant que vous nous devez, à notre gré.

e) Dispositions de paiement en cas de défaut

Si vous êtes en défaut, vous devez nous verser sans délai tous les montants en souffrance. Nous pouvons, à notre gré, exiger que vous fassiez mensuellement tous les versements de capital et d'intérêts, d'impôts et de primes d'assurance-vie (le cas échéant). Dans un tel cas, nous pouvons vous demander de payer des intérêts jusqu'au premier jour du mois suivant dans les quinze (15) jours de la réception de notre avis, et les ajouter au montant du prêt s'ils ne sont pas payés. De plus, nous pouvons exercer les droits que nous confère l'article 13, la loi ou tout autre document ou instrument.

7. ASSURANCES

Si la propriété n'est pas une seule partie privative résidentiel, vous devez souscrire et maintenir en vigueur une assurance en notre faveur jusqu'à ce que l'hypothèque ait fait l'objet d'une mainlevée, couvrant non seulement la propriété, mais aussi, sans restriction, tous les bâtiments, structures, accessoires fixes et améliorations situés sur ou dans la propriété à l'heure actuelle ou à l'avenir, et dont le montant correspond au moins à leur coût de remplacement total en dollars canadiens. L'assurance souscrite doit viser les risques de pertes ou de dommages résultant d'un incendie et les risques annexes, ainsi que les risques et événements supplémentaires que nous pouvons exiger à un moment donné. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un broyeur à mazout ou à gaz, un ventilateur au charbon, un système de gicleurs ou un appareil comparable est utilisé dans la propriété, vous devez également souscrire et maintenir en vigueur une assurance en notre faveur jusqu'à ce que l'hypothèque ait fait l'objet d'une mainlevée, couvrant les pertes et les dommages résultant

d'une explosion d'un tel appareil ou causés par un tel appareil et les pertes et les dommages causés par le système de gicleurs.

Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société que nous approuvons et contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous ou le Bureau d'assurance du Canada approuvons et qui confirme que nous avons droit avant toute autre personne aux indemnités payables, et que nous sommes en droit de les grever avant toute autre personne d'une priorité. Vous convenez de nous fournir sur demande une copie certifiée de chaque police d'assurance visant la propriété et, au plus tard quinze (15) jours avant l'expiration d'une police, une preuve de son renouvellement.

Nous nous réservons le droit de souscrire une police d'assurance et de la payer si vous ne le faites pas. Vous devez nous rembourser sans délai les primes et les autres sommes que nous payons pour une telle assurance, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et elles portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

En cas de perte ou de dommage, vous devez sans délai, à vos frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour nous permettre d'obtenir les indemnités payables au titre de l'assurance. La production d'une copie de l'hypothèque doit suffire pour autoriser la société d'assurance à nous verser les indemnités payables ou à accepter des directives de notre part concernant le sinistre, et nous demandons par les présentes à la société d'assurance de nous verser les indemnités payables. Nous pouvons à notre gré utiliser les indemnités payables, en totalité ou en partie, comme suit : i) nous pouvons les employer pour réparer ou reconstruire la propriété, ii) nous pouvons vous les verser ; ou iii) nous pouvons les affecter à la réduction d'une partie du capital impayé ou tout autre montant que vous nous devez, que lesdits montants soient ou non échus, y compris, sans restriction, en compensation d'intérêts que nous avons perdus.

Si, aux termes de la présente hypothèque, nous devenons propriétaires de la propriété, tous vos droits, titres et intérêts relatifs à votre assurance alors en vigueur applicables à la propriété nous seront transférés et ce, même si la dette garantie par les présentes est ou pourrait alors être amortie.

8. IMPÔT FONCIER

Dans la présente liste de clauses types d'hypothèques, il est entendu par « impôts » tous les impôts, surtaxes, droits et cotisations, généraux ou particuliers, municipaux, scolaires, les taxes d'amélioration ou de répartition locales, droits d'aménagement, intérêts et pénalités relatifs à la propriété.

Nous sommes en droit de retenir de tout montant d'une avance consentie au titre du prêt un montant que nous jugeons nécessaire pour acquitter des impôts échus ou prévus.

Vous êtes responsable du paiement de tous les impôts sur la propriété à leur échéance. Vous convenez de nous fournir, sur demande, une fois par année civile tant que notre hypothèque demeure enregistrée contre la propriété, tous les comptes d'impôts réglés ou une attestation du paiement des impôts, sans quoi nous pouvons mener auprès des autorités fiscales les enquêtes que nous jugeons nécessaires pour nous renseigner sur la situation fiscale de la propriété et exiger que vous nous remboursiez sans délai toutes les dépenses que nous engageons ainsi.

Nous pouvons par contre choisir de procéder comme suit, à notre gré : nous pouvons, en vous en avisant par écrit, estimer le montant des impôts payables à l'égard de la propriété pour une année et vous demander de nous payer ce montant par versements égaux que nous affectons au paiement des impôts. Vous convenez d'effectuer ces versements aux dates d'échéance prévues à notre avis. Nous convenons d'affecter les versements à vos impôts tant que vous n'êtes pas en défaut, mais ne sommes pas tenus de le faire plus d'une fois par année. Si vous avez effectué un versement destiné aux impôts et qu'avant que nous ayons pu le verser aux autorités fiscales, vous n'acquitez pas à son échéance un versement de capital ou d'intérêts ou un autre montant échu aux termes de l'offre du financement ou de l'hypothèque, alors nous pouvons, à notre gré, affecter ce versement au paiement du capital, des intérêts ou de l'autre montant échu et impayé. Si les impôts perçus pour une année, augmentés des intérêts et des pénalités connexes, le cas échéant, dépassent le montant estimé, vous convenez de nous payer sans délai à la réception d'un avis écrit de notre part le montant requis pour acquitter la différence. Si vous souhaitez profiter d'un escompte éventuel ou éviter une pénalité relativement au paiement des impôts, vous pouvez nous verser les montants supplémentaires requis à cette fin. Vous convenez, si le paiement des impôts est à notre charge, de nous faire parvenir vos comptes d'impôts et les avis visant la perception des impôts dès que vous les recevez. Si nous consentons à vous avancer des montants après la date de l'hypothèque, nous pouvons déduire de ceux-ci la somme requise pour acquitter les impôts impayés, le cas échéant.

Si vous ne payez pas vos impôts à leur échéance, nous pouvons, sans y être tenus, les payer pour vous, auquel cas les paiements que nous effectuons : i) une charge sur la propriété prenant rang sur toute réclamation subséquente à l'hypothèque, ii) doivent nous être remboursés par vous sans délai et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur jusqu'à leur remboursement, et iii) peuvent, à notre gré, être ajoutés au montant du prêt et porter intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Aucun paiement par nous pour des taxes ne saura constituer une fiducie ou une obligation de fiduciaire à notre endroit autrement que prévu à la présente liste de clauses types d'hypothèques ou autrement convenu par nous, par écrit.

Si l'autorité taxatrice permet le paiement de l'impôt foncier en versements et que nous consentons à ce que vous effectuiez des paiements en versements, vous prendrez les mesures nécessaires pour que la propriété soit visée par un tel mode de paiement en versements et vous effectuerez tous les versements requis aux termes de celui-ci pouvant être requis de temps à autre et nous fournirez une confirmation à cet égard.

9. RÉPARATIONS

Vous convenez de veiller à ce que la propriété demeure en bon état et d'y faire toutes les réparations nécessaires. Vous convenez de ne poser aucun geste et de ne permettre à d'autres de ne poser aucun geste qui pourrait diminuer la valeur de la propriété. Vous vous engagez à vous conformer à tous les lois, règlements administratifs, règlements et ordonnances en vigueur à l'heure actuelle et à l'avenir visant l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation de la propriété.

Si nous jugeons que vous ne veillez pas à ce que la propriété demeure en bon état et n'y faites pas toutes les réparations nécessaires, ou posez un geste ou permettez à d'autres de poser un geste qui en diminue la valeur ou n'est pas conforme aux obligations que vous impose le présent article 9, alors nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons nécessaires

ou, selon les circonstances, prendre toutes autres actions que nous jugerons appropriées afin de remédier à la situation. Vous devez alors nous payer sans délai le coût des inspections et des réparations, sans quoi il est ajouté au montant du prêt et porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Vous nous autorisez, ou autorisez notre représentant, à entrer dans la propriété à des heures raisonnables en vue d'effectuer des inspections et des réparations, mais convenez que nous ne devenons pas pour autant le créancier hypothécaire en possession.

10. DÉMOLITION ET TRANSFORMATION

Vous convenez de ne pas démolir, ni en totalité, ni en partie, un bâtiment ou une structure sur la propriété, ou en faisant partie, sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit et de ne pas procéder à une transformation importante de la propriété ni apporter des améliorations ou effectuer des rajouts importants à la propriété sans nous avoir d'abord demandé d'approuver par écrit vos plans proposés et devis. Nous nous réservons le droit, dans tous les cas, de refuser notre consentement.

Les travaux susmentionnés doivent être terminés dans les meilleurs délais possibles et en conformité avec toutes les normes de construction et toutes les exigences des autorités publiques applicables. Vous convenez, à notre demande et à vos frais, de nous fournir une preuve de paiement et de conformité à ces normes et exigences. Si nous l'exigeons, vous nous fournirez copie de toute correspondance avec les instances gouvernementales ou réglementaires applicables relativement à la propriété et à tous travaux ou infractions. Vous devez effectuer les retenues de garantie devant ou pouvant être effectuées conformément à la loi et à ces normes et exigences, selon le cas. Nous pouvons obtenir une ordonnance en vue de faire supprimer tout privilège de la construction quelconque et, si nous le jugeons nécessaire, fournir des garanties financières ou autres à cette fin. Vous convenez de nous rembourser sans délai tous les frais engagés à cette fin, y compris, notamment, les frais liés à la fourniture de garanties financières ou autres, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et ils portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

11. AUCUNE OBLIGATION DE VOUS CONSENTIR DE PRÊT

Si nous décidons, pour quelque raison que ce soit, de ne pas vous consentir de prêt, même si vous en avez la possibilité, en vertu de l'offre de financement, nous ne sommes aucunement tenus de le faire. Notre droit de refus est valable même si l'hypothèque a été signée et inscrite et même si nous avons déjà consenti des avances sur le capital ou s'il y a de la disponibilité, en vertu de l'offre de financement. Vous convenez toutefois qu'en signant le présent acte, vous avez hypothéqué tous vos droits sur la propriété en notre faveur et devez nous payer sur demande tous nos frais, y compris, notamment, nos frais juridiques et débours, primes d'assurance titres, frais de notaire, frais d'enquête sur titres, frais de vérification de la conformité de la propriété aux exigences de zonage et frais de préparation et d'inscription de l'hypothèque.

12. BAUX ET LOYERS

Si la propriété est destinée à servir de résidence unifamiliale occupée par son propriétaire, vous déclarez et convenez qu'aucune partie de la propriété n'est louée ou occupée par un locataire, et vous convenez, de plus, de ne pas louer ou donner à bail une partie ou la totalité de la propriété et de ne pas renouveler un bail visant la propriété (autre qu'un bail dont le

renouvellement est prévu aux termes du bail) sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit, que nous nous réservons le droit de vous refuser.

Si vous décidez à l'avenir de louer la propriété en totalité ou en partie à une ou à plusieurs autres personnes, vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit, que nous pouvons vous refuser en notre entière discrétion. Si nous donnons notre consentement, vous :

- a) nous assignerez tout bail, entente, ainsi que leur renouvellement, et tous les droits aux termes de ceux-ci, tels qu'ils portent sur la propriété ;
- b) nous assignerez tout loyer et toute autre somme payable en vertu des baux et entente ; et
- c) nous consentez une sûreté sur le chatel, les accessoires fixes et les équipements que nous pourrions raisonnablement exiger.

Vous acceptez de payer toutes nos dépenses, y compris, sans restriction, tous nos frais juridiques, débours et autres coûts relatifs à ces sûretés supplémentaires.

Si vous ne vous acquittez pas de vos obligations aux termes du présent article 12, nous pouvons à notre gré exiger le remboursement immédiat du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez. Nous pouvons alors verser à un locataire la somme nécessaire pour qu'il collabore à la présentation et à la vente de la propriété et cède la possession de la propriété. Vous convenez que cette somme est un coût de réalisation de nos sûretés et sera ajoutée au montant du prêt et portera intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur. Vous nous nommez irrévocablement votre fondé de pouvoir et mandataire chargé d'exécuter les dispositions d'un bail ou d'une convention que vous avez conclue et d'annuler ou de résilier un tel bail ou une telle convention.

Aucune disposition du présent article 12 ne nous donne la possession de la propriété et nous ne sommes pas tenus de percevoir le loyer ou le revenu tiré de la propriété ni de nous conformer aux dispositions d'un bail ou d'une convention quelconque.

La location de quelque partie de la propriété sans notre consentement écrit préalable sera considérée comme ayant été faite pour nous dissuader de prendre possession de la propriété.

13. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU MONTANT DU PRÊT ET DES AUTRES MONTANTS NOUS ÉTANT DUS

Sans préjudice à notre droit de demander le paiement intégral du prêt en tout temps et de temps en temps, le capital impayé de même que tout autre montant que vous nous devez deviendra immédiatement exigible, à notre gré, si :

- a) vous ne versez pas un paiement exigé aux termes de l'hypothèque ou de l'offre de financement ;
- b) vous ne vous acquittez pas d'une des autres obligations que vous impose l'hypothèque ou l'offre de financement ;
- c) nous constatons qu'une déclaration ou une garantie que vous avez énoncée dans votre demande de prêt, dans l'offre de financement ou dans l'hypothèque (y compris, notamment, à l'article 5) est inexacte ;

- d) un privilège ou une charge financière ou une charge est inscrit contre la propriété ou nous sommes avisés de l'existence d'un privilège de la construction, d'une sûreté, d'un privilège résultant du non-paiement d'impôts fonciers, d'un frais de construction d'entretien impayé ou de tout autre privilège grevant la propriété ;
- e) vous ne respectez pas une obligation ou une condition prévue par une hypothèque, une charge ou un privilège ou notre hypothèque garantissant le prêt est assujettie ou subordonnée ;
- f) des bâtiments que vous construisez ou des rajouts, transformations ou améliorations que vous effectuez relativement à la propriété demeurent inachevés et sans être en chantier actif pendant dix jours consécutifs ; ou
- g) la propriété est abandonnée.

Nous pouvons, sans toutefois y être tenus, renoncer à donner suite à un défaut quelconque de votre part, mais ne renonçons pas pour autant à donner suite à un autre défaut existant ou à un défaut futur quelconque. Toute telle renonciation pourra être assortie de quelques conditions que nous jugeons appropriées.

14. HYPOTHÈQUE DE LA CONSTRUCTION

Si l'intégralité du prêt ou une partie sert à financer des améliorations à la propriété (c'est-à-dire, une transformation, un rajout ou une réparation à un bien construit, édifié ou installé sur la propriété, y compris, notamment, la démolition ou l'enlèvement de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment, d'une structure ou de travaux sur la propriété), nous devons d'abord approuver par écrit ces améliorations avant de consentir le prêt ou quelque avance que ce soit aux termes du prêt. Vous convenez de n'apporter les améliorations que conformément aux plans et aux devis que nous aurons approuvés par écrit et de les achever dans les meilleurs délais possible.

Sous réserve de l'article 11, nous pouvons vous consentir des prêts ou des avances en vertu de quelque prêt hypothécaire que ce soit aux termes du prêt à certains stades des améliorations ou à leur achèvement ou encore, dans le cas d'un bâtiment, au moment de son occupation ou de sa vente. C'est à nous qu'incombe la décision de consentir ou non des prêts ou avances et de choisir la date de leur versement.

Quel que soit le but de l'hypothèque, nous pouvons retenir des fonds sur prêts jusqu'à ce que nous soyons assurés que vous avez effectué retenues que vous devez ou pouvez effectuer aux termes de la réglementation sur les privilèges de la construction applicable, s'il y a lieu, et que la période durant laquelle un privilège de la construction peut grever la propriété est expirée. Vous nous autorisez à communiquer des renseignements sur l'hypothèque le prêt à quiconque prétend détenir un privilège de la construction sur la propriété.

15. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE

Nous pouvons, à notre gré, accorder la mainlevée de notre intérêt dans l'hypothèque sur la totalité ou une partie de la propriété, en échange d'une contrepartie de valeur ou non, auquel cas nous ne devons vous rendre compte que du paiement réellement reçu. Si nous accordons la mainlevée de l'hypothèque sur une partie seulement de la propriété, le reste de la propriété continue de servir à garantir vos obligations aux termes de l'hypothèque ou de tout autre

document, ainsi que celles d'un garant ou d'un covenantant éventuel, qui demeurent inchangées. Sous réserve des lois applicables, vous convenez de payer nos frais d'administration ou de traitement courants pour la préparation et la signature de la mainlevée et tous les frais juridiques et autres frais, que la mainlevée soit préparée par votre avocat, par le nôtre ou par nous. Sous réserve des lois applicables, il vous incombe de faire inscrire la mainlevée sur le registre foncier et de régler les frais d'inscription. Si la propriété est divisée en parties, chaque partie sert à garantir le montant de vos obligations.

16. SÛRETÉS

L'hypothèque garantira, entre autres, l'obligation de rembourser tous les montants que nous vous avancerons relativement à l'offre de financement. Vous convenez, à notre demande, de nous confirmer par écrit que de tels prêts seront garantis par l'hypothèque. Lesdits prêts, les intérêts sur ceux-ci et tout autre montant relativement auxdites avances de fond ou obligations relativement aux prêts seront garantis et devront être repayés conformément aux dispositions du présent acte ou auxquelles on fait référence. Ces dispositions s'appliquent même si le capital impayé aux termes du présent acte est réduit, puis augmenté, ou est remboursé puis prêté de nouveau. Il ne nous sera pas nécessaire de publier l'offre de prêt ou toute autre entente au titre de propriété afin de conserver la priorité de l'hypothèque vis-à-vis quelque autre instrument publié après l'hypothèque, que de tels instruments soient publiés ou non à l'encontre de la propriété après cette hypothèque. Nous pouvons, cependant, enregistrer tout document supplémentaire à l'encontre de titre de propriété, dans la mesure où cela nous semble approprié, et, à notre demande, vous nous assisterez relativement à toute publication que nous désirons effectuer. Le fait que nous puissions conclure quelque entente que ce soit avec un emprunteur et avec toute autre personne responsable du paiement du montant du prêt n'influera d'aucune façon sur la responsabilité de quelque autre personne n'étant pas partie prenante à une telle entente.

17. RENOUELEMENT OU MODIFICATION DE L'HYPOTHÈQUE ET MODIFICATION AU MONTANT DU PRÊT

Nous pouvons de temps à autre et à notre gré renouveler, prolonger ou modifier en tout ou en partie l'hypothèque ou quelque offre de prêt, conformément aux termes d'une convention (sous une forme que nous jugeons acceptable) conclue avec vous, avec ou sans hausse du taux d'intérêt ou du capital. Il n'est pas nécessaire que nous inscrivions une telle convention, laquelle peut prévoir l'avance de montants en capital supplémentaires, au titre de propriété pour maintenir la priorité de l'hypothèque, dans sa version renouvelée ou modifiée, sur un autre acte inscrit après le présent acte, qu'il existe ou non un tel autre acte inscrit sur le registre foncier après l'hypothèque au moment de la conclusion de la convention. Nous sommes toutefois en droit d'effectuer toutes les inscriptions de droits sur le registre foncier que nous jugeons nécessaires et vous convenez, à notre demande, de nous aider à effectuer de telles inscriptions. Le fait que nous concluons une telle convention avec un emprunteur quelconque et avec une autre personne responsable du remboursement du montant du prêt ne décharge aucunement une personne n'ayant pas conclu une telle convention de ses responsabilités et n'a aucune incidence sur ses responsabilités.

18. PRÊT EXIGIBLE À LA VENTE

Toute tentative du débiteur hypothécaire ou d'un successeur en titre au débiteur hypothécaire de rejeter les engagements implicites prévus à l'article 77 de la LBR sera considérée comme un cas de défaut donnant le droit au créancier hypothécaire, à son gré, d'exiger le remboursement anticipé intégral de la dette que le débiteur hypothécaire doit au créancier hypothécaire.

Dans le cas de la survenance d'un des événements suivants :

- a) la propriété ou toute partie de celle-ci ou participation dans celle-ci est vendue, transférée ou cédée par le débiteur hypothécaire ou en son nom, de façon volontaire ou par effet de la loi, et qu'il en soit ainsi de la propriété enregistrée ou de tout intérêt en equity ou intérêt bénéficiaire;
- b) si l'emprunteur est une société, il survient un changement de contrôle sans que le consentement aux termes de l'article 27 n'ait été donné ;

alors :

- i) dans le cas d'une vente, d'un transfert ou d'une cession, tel que décrit au paragraphe a) ci-dessus, la ou les personne(s) qui acquiert(èrent) le titre, la propriété ou l'intérêt à l'égard de la propriété ou d'une partie de celle-ci deviendra(ont), avec le débiteur hypothécaire, immédiatement responsables envers le créancier hypothécaire du paiement, de l'exécution et de l'achèvement de l'hypothèque et des offres de financement ; et
- ii) le créancier hypothécaire a le droit, à sa seule discrétion, de traiter la survenance d'un tel cas comme un événement ou la survenance d'un défaut aux termes des présentes, auquel cas le créancier hypothécaire aura le droit d'exercer les droits, pouvoirs et recours auxquels il a droit aux termes des présentes, dans la mesure, toutefois, où le débiteur hypothécaire accepte que le créancier hypothécaire ne soit pas considéré comme ayant traité la survenance d'un tel cas comme un événement ou la survenance d'un défaut aux termes des présentes à moins que et jusqu'à ce que le créancier hypothécaire ne soumette une déclaration par écrit à cet effet au débiteur hypothécaire.

19. CERTAINES MESURES QUE NOUS POUVONS PRENDRE

Nous pouvons, si nous le jugeons nécessaire, payer les autres réclamations qui ont priorité ou égalité de rang sur l'hypothèque, le cas échéant. De plus, nous pouvons acquitter toutes les dépenses engagées pour recouvrer un versement échu aux termes de l'hypothèque que vous n'avez pas effectué à son échéance et pour exécuter vos autres obligations. Vous convenez de nous rembourser sans délai tous ces paiements et dépenses.

Si vous êtes un locataire aux termes d'un bail sur la propriété, nous pouvons remédier à quelques défauts aux termes de votre bail et vous devez immédiatement nous rembourser pour tous les paiements et dépenses que nous engageons à cette fin.

Si vous ne vous conformez pas à l'une ou l'autre de vos obligations aux termes de l'hypothèque, nous pouvons exécuter ces obligations. Lorsque vous êtes un locataire de la propriété et refusez ou négligez de renouveler votre bail, alors que vous en avez le droit, nous pouvons le faire et chacun des renouvellements sera sujet à l'hypothèque. Vous devez immédiatement nous rembourser tout paiement que nous aurons fait et tout coût que nous aurons engagé ce faisant.

Les paiements que nous effectuons aux termes de l'hypothèque et les dépenses que nous engageons (y compris, notamment, l'intégralité de nos frais juridiques) pour recouvrer un

versement prévu par l'hypothèque que vous n'avez pas effectué à son échéance et pour exécuter vos autres obligations aux termes de l'hypothèque que vous ne nous remboursez pas sans délai seront ajoutés au montant du prêt et portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur, à compter de la date à laquelle nous les payons. Il vous incombe de payer les intérêts qui s'accumulent, le cas échéant, par suite d'un changement que vous avez demandé quant à la fréquence de vos versements ou à la date de vos versements réguliers, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et ils portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Si nous n'avons pas reçu l'avis définitif d'un procureur dans les 90 jours de la dernière avance de fonds consentie aux termes de l'hypothèque, nous pouvons retenir les services d'un autre procureur de notre choix pour le charger de nous donner un tel avis, à vos frais.

20. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES

Vous convenez que nous pouvons, ainsi que nos représentants, en tout temps et pour quelque motif que ce soit, entrer dans la propriété et l'inspecter et effectuer une vérification, une évaluation, une enquête ou une étude environnementale que nous jugeons nécessaire. Vous convenez que vous devez payer sans délai les frais raisonnables rattachés à une telle vérification, évaluation, enquête ou étude, avec intérêts au taux d'intérêt alors en vigueur, et qu'ils constitueront une charge sur la propriété. Ni nous, ni nos représentants, en exerçant ces droits, ne devenons les créanciers hypothécaires en possession de la propriété ou ne prenons en charge la gestion ou le contrôle de la propriété.

21. IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

Si la propriété est un logement en copropriété, vous convenez de vous conformer aux dispositions du présent article 21 en plus des autres dispositions de la présente liste de clauses types d'hypothèques.

a) Conformité à la Loi sur les condominiums

Vous convenez de vous conformer à la *Loi sur les condominiums*, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles et règlements établis ou adoptés par l'association condominiale qui sont en vigueur, de temps à autre. Vous serez en défaut et réputés l'être aux termes de la présente hypothèque si l'association condominiale ne respecte pas la *Loi sur les condominiums*, la déclaration, les règlements administratifs ou les règles et règlements de l'association condominiale en vigueur à l'occasion.

b) Paiement des frais communs et des autres frais

Vous convenez de payer tous les montants requis aux termes de la *Loi sur les condominiums*, de la déclaration et des règlements administratifs de l'association condominiale au plus tard à leur date d'échéance, y compris, sans restriction, les frais communs, cotisations, droits et taxes. Vous vous engagez à nous donner sur demande une preuve de tels paiements. Si vous n'effectuez pas un paiement que vous êtes tenu de faire, nous sommes en droit de le faire pour vous et d'ajouter le montant ainsi payé au montant du prêt, auquel cas il porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

c) Avis et demandes

Vous convenez de nous envoyer par courrier recommandé affranchi ou de nous livrer en mains propres une copie de chaque avis de cotisation, réclamation ou demande de paiement, régie ou règlement, demande de notre consentement à l'égard d'une question quelconque et autre communication concernant votre logement en copropriété ou les parties communes de la propriété condominiale, de manière à ce qu'ils nous parviennent au moins cinq jours avant qu'une réclamation ou un paiement ne soit payable ou, s'il s'agit d'une autre communication dans les cinq jours suivant la date de sa réception pour vous.

d) Droits de vote

Vous nous autorisez irrévocablement, pour votre compte et en votre nom, à exercer vos droits aux termes de la *Loi sur les condominiums* et de la déclaration et des règlements administratifs de l'association condominiale de vote à toute réunion de l'association condominiale et à consentir à ce que soient prises des mesures relatives à la gestion ou à la vente de la propriété ou à d'autres questions visant la propriété, les actifs de l'association condominiale ou la fin de l'applicabilité de la *Loi sur les condominiums* à l'association condominiale. Vous pouvez toutefois exercer vos droits de vote et de consentement tant que nous ne vous avisons pas par écrit que nous souhaitons les exercer, auquel cas nous pouvons également en aviser l'association condominiale. Nous pouvons exercer ces droits pendant une période déterminée, à une assemblée particulière ou à l'égard d'une question précise. Le fait de les exercer à votre place ne nous confère pas la qualité de créancier hypothécaire en possession de la propriété, ni la responsabilité de protéger vos intérêts ou de vous rendre compte de la façon dont nous exerçons ou nous abstenons d'exercer les droits de vote et de consentement. Vous reconnaissez que nous vous avons avisé de notre intention d'exercer nos droits relativement aux droits de vote et de consentement comme prévu au présent paragraphe.

e) Exigibilité anticipée du montant du prêt

Nous pouvons à notre gré déclarer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez immédiatement exigible si :

- i) l'ensemble dont fait partie la propriété, y compris, sans restriction, les parties communes et les actifs de l'association condominiale (collectivement, la propriété condominiale), n'est plus régi par la *Loi sur les condominiums* ;
- ii) la vente de la propriété condominiale ou d'une partie de celle-ci est autorisée par un vote des propriétaires de parties privatives ;
- iii) l'association condominiale ne se conforme pas à la *Loi sur les condominiums*, à sa déclaration, aux règles ou aux règlements administratifs, règles et règlements ;
- iv) l'association condominiale, à notre avis, ne gère pas la propriété condominiale de façon prudente ou ne veille pas à ce que la propriété condominiale demeure en bon état ;
- v) l'association condominiale ne souscrit pas à une assurance visant la propriété condominiale comme l'exige la loi et conformément à nos exigences supplémentaires, le cas échéant, ou ne prend pas toutes

- les mesures nécessaires pour recouvrer les indemnités payables au titre d'une assurance ;
- vi) l'association condominiale apporte ou permet que soient apportées des modifications importantes à la propriété condominiale ou à une partie de celle-ci sans notre approbation ;
 - vii) la propriété condominiale a subi des dommages majeurs et les propriétaires ont voté pour la fin de l'association condominiale.

Le fait que nous ayons voté en faveur de ce qui précède ou consenti à ce qui précède, le cas échéant, n'a aucune incidence sur notre droit de déclarer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez immédiatement exigible, ni encore sur le caractère « à demande » de l'offre de prêt ou de l'hypothèque.

f) Assurance

Si la propriété est une seule partie privative résidentiel, vous devez souscrire une assurance sur celui-ci (y compris, notamment, sur tous les bâtiments, structures, accessoires fixes et améliorations présents ou futurs situés sur la propriété que n'est pas tenue d'assurer l'association condominiale aux termes de la *Loi sur les condominiums* ou la déclaration de l'association condominiale) en notre faveur et la maintenir en vigueur jusqu'à ce que l'hypothèque ait fait l'objet d'une mainlevée, d'un montant correspondant au moins à sa valeur de remplacement totale en dollars canadiens.

L'association condominiale doit souscrire les assurances qu'elle est tenue de souscrire aux termes de la *Loi sur les condominiums*, la déclaration et les règlements administratifs de l'association condominiale, sans quoi vous serez en défaut. De plus, vous devez vous assurer contre les risques de pertes ou de dommages résultant d'un incendie et les risques annexes et contre les risques supplémentaires que nous pouvons exiger à un moment donné toute amélioration requise par la *Loi sur les condominiums* ou par les règlements administratifs de l'association condominiale qui pourrait avoir été apportée à la propriété.

Toutes les polices d'assurance doivent être souscrites auprès d'une société que nous approuvons et contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous ou le Bureau d'assurance du Canada approuvons et qui confirme que les indemnités payables au titre de l'assurance nous sont payables en priorité, que nous avons le droit de les recevoir en priorité et que nous détenons un privilège ci-dessus. Vous convenez de nous fournir sur demande une copie certifiée de chaque police d'assurance visant la propriété et, au moins quinze (15) jours avant l'expiration d'une police, une preuve de son renouvellement.

Nous nous réservons le droit de souscrire une police d'assurance et de la payer si vous ne le faites pas. Vous devez nous rembourser sans délai les primes et les autres sommes que nous payons pour une telle assurance, sans quoi nous les ajoutons au montant du prêt et elles portent intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

En cas de perte ou de dommage, vous devez sans délai, à vos frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour nous permettre d'obtenir les indemnités payables au titre de l'assurance. La production d'une copie de l'hypothèque doit suffire pour autoriser la société d'assurance à nous verser les indemnités payables ou à accepter des directives de notre part concernant le sinistre, et nous demandons par les présentes à la société d'assurance de nous

verser les indemnités payables. Nous pouvons à notre gré utiliser les indemnités, en totalité ou en partie, comme suit : i) nous pouvons les employer pour réparer ou reconstruire la propriété, ii) nous pouvons vous les verser ; ou iii) nous pouvons les affecter à la réduction d'une partie du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, que ces montants soient au non échus, y compris, sans restriction, en compensation d'intérêts que nous avons perdus.

Vous convenez de nous céder et transférer, et de voir, dans la mesure où cela dépend de votre volonté, à ce que l'association condominiale nous cède et transfère, la ou les polices d'assurance et les attestations d'assurance connexes. Si vous ou l'association condominiale ne maintenez pas en vigueur l'assurance sur les bâtiments et les améliorations ou ne nous donnez pas une preuve du renouvellement d'une police d'assurance ou moins quinze (15) jours avant sa résiliation, nous sommes en droit de souscrire une assurance sur les bâtiments et les améliorations, sans toutefois y être tenus.

L'obligation de souscrire des assurances peut être exécutée par l'association condominiale et les indemnités payables au titre des assurances peuvent être payées conformément aux termes de la déclaration et des règlements administratifs de l'association condominiale. Vous vous engagez, en cas de perte ou de dommage, à vous conformer entièrement aux modalités de toutes les polices d'assurance et aux dispositions en matière d'assurance de la déclaration et règlements administratifs et, à titre de membre de l'association condominiale, insister pour que l'association condominiale s'y conforme également.

22. EXERCICE DE NOS DROITS

Sans préjudice à nos droits relativement aux montants payables à demande :

a) Recours

En cas de défaut de votre part, ou lorsque quelque événement ou circonstance prévu à l'article 13 survient ou existe, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement et nous pouvons exercer un ou plusieurs des recours à notre disposition, énumérés ci-dessous, séparément ou ensemble, dans quelque ordre que ce soit, dans la mesure où ces recours nous sont offerts dans la province ou le territoire où est situé la propriété.

Les recours à notre disposition sont les suivants :

- i) Action en justice – Nous pouvons entamer une action en vue de recouvrer le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez.
- ii) Conclusion ou vente ordonnée par le tribunal – Nous pouvons engager une procédure judiciaire pour vous forclure de votre droit, titre et droit de rachat de la propriété en equity. Si nous obtenons une ordonnance définitive de forclusion de la cour, la propriété deviendra nôtre. Nous pouvons également demander au tribunal d'ordonner la vente sous contrôle de justice de la propriété. Le produit net de la vente de la propriété sera alloué à la réduction de toute réclamation antérieure, le cas échéant, et puis alloué au montant capital impayé et tous les autres montants dus par vous à nous. Si le produit net de la vente est inférieur au montant en capital impayé et tous les autres montants dus par vous à nous, vous devrez nous payer la différence. Si le produit net de la vente

est supérieur à la somme du montant capital impayé et de tous les autres montants dus par vous à nous, tout montant demeurant après paiement de toutes les réclamations sera versé à vous ou à la personne pouvant avoir droit, légalement, au montant demeurant.

- iii) La location de la propriété – Sous réserve des lois applicables, nous pouvons, sur préavis à votre attention, entrer à la propriété et en faire la location. Nous pouvons appliquer le produit net de toute location à la réduction de toute partie du montant en capital impayé et de tous les autres montants dus par vous à nous. Si le produit net de la location est inférieur au montant du capital impayé et de tous les autres montants dus par vous à nous, vous devez nous payer la différence.
- iv) Pouvoir de vente – Sous réserve des lois applicables, sur préavis à votre attention, nous pouvons entrer à la propriété et la vendre, en tout ou en partie, sans action en justice. Toute vente peut être au comptant ou à crédit, ou partiellement au comptant et partiellement à crédit, par vente de gré à gré ou aux enchères, et aux termes qui pourront être obtenus. Nous pouvons annuler, modifier ou ne pas compléter un contrat de vente sans être responsables de toute perte en résultant. Le produit net de la vente de la propriété sera alloué d'abord au remboursement de toute charge préalable et ensuite à la réduction du montant capital impayé et de tous les autres montants dus par vous à nous. Si le produit net de la vente est inférieur au montant en capital impayé et à tous les autres montants dus par vous à nous, vous devez nous payer la différence. Si le produit net de la vente est supérieur au montant en capital impayé et à tous les autres montants dus par vous à nous, tout montant demeurant après le paiement de toutes les réclamations sera versé à vous ou à toute autre personne qui pourrait y avoir légalement droit. L'acheteur ne sera pas tenu d'enquêter sur le bien-fondé ou la régularité d'une telle vente. L'absence de tout défaut réel ou de préavis au débiteur hypothécaire n'a pas pour effet d'invalider la vente ou le transfert de la propriété et le titre d'un acquéreur ne sera pas susceptible d'être contesté pour ces motifs, mais toute personne préjudiciée par une vente non autorisée, abusive ou irrégulière aura un recours contre la personne exerçant ce pouvoir, pour les dommages subis seulement.
- v) Entrée sur la propriété – Nous pouvons entrer sur la propriété à tout moment sans votre autorisation et prendre toutes les dispositions nécessaires à l'inspection, la perception des loyers, la gestion de la propriété, la réparation ou la construction d'un bâtiment entier, ou toute amélioration sur la propriété. Tous les frais que nous engagerons seront ajustés au capital impayé et autres montants dus par vous à nous et porteront intérêt au taux d'intérêt alors applicable.
- vi) Nomination d'un séquestre – Nous pouvons nommer, par écrit, un séquestre (incluant un séquestre et gérant) afin de collecter les revenus de la propriété. Le séquestre sera votre agent, plutôt que le nôtre, et vous serez tenus responsables de ses actes ou manquements. Nous ne sommes pas responsables de toute somme reçue par le séquestre, sauf dans la mesure où nous recevons partie de cet argent. Le séquestre

peut utiliser tous les recours que nous avons aux termes de l'hypothèque afin de collecter les revenus de la propriété, prendre possession de tout ou partie de la propriété, de gérer la propriété et de la garder en bon état. Le séquestre peut utiliser les revenus collectés afin de payer tout loyer, taxe, tarif, prime d'assurance et autres dépenses nécessaires au maintien en bon état de la propriété, sa commission à titre de séquestre, tout montant requis afin de conserver quelques charges de rang prioritaire à l'hypothèque en régie, intérêts dus au terme de l'hypothèque ou toute partie du capital impayé et de tous les montants dus par vous à nous, qu'ils soient échus ou non.

- vii) Possession – Nous pouvons prendre possession de la propriété à tout moment, sans autorisation, et prendre toutes les mesures nécessaires pour récupérer et garder possession de la propriété. Nous ne serons pas alors considérés comme un créancier hypothécaire en possession, à moins que nous ne prenions effectivement possession de la propriété. Nous pouvons louer ou vendre la propriété sans en prendre possession. Dans la mesure où nous prenons possession de la propriété, nous ne serons redevables que des sommes réellement reçues par nous.
- viii) Saisie – Sous réserve des lois applicables, nous pouvons opérer une saisie (saisir et vendre) des biens personnels sur la propriété (que ces biens personnels soient inclus dans la définition de propriété à la présente liste de clauses types ou non) pour des arriérés d'intérêts sur tout ou partie de la propriété et récupérer par loyer réservé, comme dans le cas d'un transport de biens, les arriérés d'intérêts et tous les coûts et dépenses engagés pour cette saisie et pouvons également procéder à une saisie (saisir et vendre) des biens personnels sur la propriété (que ces biens personnels soient inclus dans la définition de propriété à la présente liste de clauses types ou non) pour les arriérés de paiement principal et régulier de taxes, si requis, de la même façon que si elles étaient des arriérés des intérêts.
- ix) Cession des loyers – Vous nous cédez tous les loyers de la propriété. Cette cession prendra effet à l'occurrence de défaut et nous aurons le droit de percevoir les loyers et d'exécuter la collecte des loyers, comme nous semble bon ;
- x) Mesures prises – Le créancier hypothécaire a le droit, à sa seule discrétion, de prendre toutes les mesures qu'il juge nécessaires pour organiser et publiciser un bail, un bail avec option d'achat ou la vente desdits terrains ou d'une partie de ceux-ci, y compris, notamment, l'embauche de tout courtier immobilier ou d'une autre personne pour ce faire, et tous les frais de publicité, les commissions de courtage, les frais et les autres montants payables à cette personne s'ajouteront aux sommes garanties aux termes des présentes. Le créancier hypothécaire peut embaucher un tel courtier immobilier bien que la relation entre le créancier hypothécaire et ce courtier ne soit pas considérée comme une relation « sans lien de dépendance ».

b) Aucune ingérence

Si, en exerçant nos recours, nous prenons possession de la propriété, ni vous ni une personne quelconque affirmant détenir par votre entremise un droit sur la propriété ne devez empêcher ni vous ingérer dans une telle prise de possession de notre part ou de la part d'un séquestre que nous pouvons nommer ou de la part d'une personne à qui la propriété est louée ou vendue, et vous convenez de ne pas présenter de réclamation à une personne à qui la propriété peut être louée ou vendue.

c) Avis

Lorsque nous donnons un avis relativement à l'hypothèque, nous pouvons le donner de n'importe quelle manière permise ou prévue par les lois applicables ou, sous réserve de ces lois, nous pouvons, à notre gré, le remettre à une personne adulte à la propriété, si elle est occupée, en le plaçant dans un endroit quelconque à la propriété, si elle n'est pas occupée, en vous l'envoyant par courrier recommandé affranchi à votre dernière adresse connue ou en le publiant une seule fois dans un journal à grand tirage dans la ville, la municipalité ou la région où est située la propriété ; un tel avis est réputé donné même s'il n'est pas adressé à une personne particulière, en précisant son nom ou son titre, et même si une personne visée par l'avis peut être inconnue, non identifiée ou invalide ou ne pas être encore née et, sous réserve des lois applicables, l'avis ainsi donné est aussi valable que s'il était livré en mains propres à toutes les personnes à qui il doit être signifié.

d) Nos frais

Vous convenez de payer à la réception d'une demande de notre part tous les frais que nous engageons pour exercer tous nos recours. Ces frais comprennent l'intégralité de nos frais juridiques et dépens, tous les autres frais que nous devons engager pour protéger nos intérêts et exercer nos recours relativement à l'hypothèque et une indemnité raisonnable pour le temps et les services de nos employés.

e) Retard d'exécution de nos droits

Le fait que nous tardions à faire valoir les droits que nous confère l'hypothèque ou que nous vous accordions, ou accordions à quiconque, une prolongation, n'a aucune incidence sur nos droits. Nous sommes néanmoins en droit d'insister pour que vous effectuiez tous vos versements à leur échéance et respectiez vos obligations, d'exiger le remboursement du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez si vous êtes en défaut et d'exiger que d'autres personnes, notamment, un garant ou un covenantant, ayant des obligations envers nous aux termes de l'hypothèque s'acquittent de ces obligations. Si vous n'effectuez pas un versement de capital requis aux termes de l'hypothèque, nous ne sommes pas tenus d'accepter un versement subséquent à moins que vous ne nous versiez également des intérêts sur le versement en souffrance jusqu'à la date du versement subséquent.

f) Décisions judiciaires

Si une décision judiciaire ou une ordonnance est rendue contre vous à l'issue d'une action que nous avons intentée dans l'exercice de nos recours, celle-ci n'opérera pas comme scission de quelque engagement de l'hypothèque que ce soit et ne nous empêche pas d'exercer d'autres recours ou droits à notre disposition pour exécuter vos autres obligations aux termes de l'hypothèque et de l'offre de financement. Même si une décision judiciaire ou une ordonnance est rendue en notre faveur, des intérêts sont payables sur le capital impayé

et tout autre montant que vous nous devez jusqu'à son remboursement intégral au taux d'intérêt alors en vigueur ou au taux prévu par la loi applicable, selon le taux le plus élevé.

g) Aucun préjudice à la suite de la non-exécution de nos droits

Le fait que nous nous abstenions de temps à autre de faire valoir les droits que nous confère l'hypothèque ne porte aucunement préjudice à ces droits ou aux autres droits dont nous disposons aux termes de l'hypothèque ou par la loi. Si nous prenons des mesures ou versons un paiement quelconque à la suite d'un manquement ou d'un défaut de votre part, cela ne vous dégage pas pour autant de la responsabilité découlant de ce manquement ou défaut, et le fait que nous renoncions à un moment donné à nos droits à l'égard d'un tel manquement ou défaut ne porte aucunement préjudice à nos droits à l'égard d'un manquement ou d'un défaut futur.

23. EXPROPRIATION

Si la propriété en entier est expropriée, le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement, de même que les intérêts perdus.

Si une partie seulement de la propriété est expropriée, vous devez nous verser le montant qui vous est accordé pour l'expropriation partielle, que nous portons alors au crédit du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez. Si, à notre avis, le reste de la propriété ne constitue pas une garantie suffisante pour le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez, nous pouvons alors, à notre gré, déclarer la totalité ou une partie du montant du prêt échu et payable immédiatement, de même que les intérêts perdus.

Nous sommes en droit de faire faire un relevé ou une évaluation de la propriété afin de déterminer la valeur du terrain exproprié et du terrain restant. Vous devez payer sans délai tous les frais et dépenses raisonnables en découlant, sans quoi leur montant est ajouté au capital impayé et tout autre montant que vous nous devez porte intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur et constituera une charge sur la propriété consentie aux termes de l'hypothèque.

24. GARANTIE

En contrepartie du prêt que nous consentons à l'emprunteur, chaque personne qui signe l'hypothèque ou l'offre de financement en tant que garant ou promettant s'oblige inconditionnellement et irrévocablement envers nous, en tant que débiteur principal et non en tant que caution, à rembourser à son échéance le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et à exécuter à leur échéance toutes les obligations de l'emprunteur aux termes de l'hypothèque et de l'offre de financement, jusqu'au remboursement intégral du capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et jusqu'à ce que toutes les autres obligations de l'emprunteur aient été entièrement exécutées. Chaque garant ou promettant, s'il y a plusieurs garants ou promettants, est conjointement et solidairement responsable avec l'emprunteur et les autres garants de l'exécution de l'ensemble des obligations de l'emprunteur aux termes de l'hypothèque et de l'offre de financement. Nous pouvons en tout temps, sans le consentement des garants ou covenantants et sans les aviser, accorder un délai de remboursement prolongé (y compris un renouvellement), effectuer une opération relative à une garantie sur la propriété (y compris, notamment, l'hypothèque), par exemple, accorder la mainlevée d'une sûreté, réaliser une sûreté ou remplacer une sûreté que nous détenons, consentir une mainlevée ou une décharge, accroître un taux d'intérêt, modifier les modalités de l'hypothèque ou de l'offre de financement et régler toute autre question visant le présent

acte ou l'offre de financement et les obligations de l'emprunteur, soit avant ou après avoir exigé un paiement de la part d'une personne, et sans pour autant que ces gestes aient quelque incidence que ce soit sous la garantie ou les obligations d'un garant ou d'un promettant. Nous pouvons exiger un paiement de la part d'un garant ou d'un promettant avant de tenter d'obtenir un paiement de la part de l'emprunteur. Les obligations d'un garant ou d'un promettant ne sont aucunement modifiées par la faillite de l'emprunteur ou d'un garant ou d'un promettant. L'exécution forcée des obligations d'un garant ou d'un promettant aux termes du présent article 24 peut avoir lieu au même moment que l'exécution forcée des obligations de l'emprunteur ou d'un autre garant ou promettant aux termes du présent acte ou que la réalisation d'une sûreté connexe, ou peut la précéder ou la suivre. Chacun des garants ou des promettants déclare avoir lu le présent acte et l'offre de financement et en comprendre les modalités, particulièrement les modalités énoncées au présent article 24.

25. MAINLEVÉE

Une fois que vous nous avez remboursé le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez et que vous vous êtes acquitté de toutes vos autres obligations aux termes de la présente liste de clauses types d'hypothèques, de l'hypothèque et de l'offre de financement et que nous avons mis fin à l'offre de financement et à tout autre document faisant foi de votre endettement envers nous, nous signerons une mainlevée ou, si vous le demandez, une cession de l'hypothèque sans possibilité de recours et vous la ferons parvenir à l'intérieur d'un délai raisonnable. Sous réserve des lois applicables, vous convenez de payer nos frais d'administration ou de traitement courants pour la préparation et la signature de la mainlevée ou de la cession, ainsi que tous nos frais juridiques et autres frais, que la mainlevée ou la cession soit préparée par votre procureur, par le nôtre ou par nous. Sous réserve des lois applicables, il vous incombe de faire inscrire la mainlevée ou la cession sur le registre foncier et de régler les frais d'inscription.

26. FRAIS D'ADMINISTRATION

Vous convenez de nous payer, à leur échéance, nos frais d'administration ou de traitement courants relativement à la préparation d'une déclaration de prise en charge, d'une convention modificative ou d'une autre convention ou d'une déclaration d'information, au remplacement d'un chèque refusé pour fonds insuffisants ou à toute autre question relative à l'administration de l'hypothèque. Si ces frais ne sont pas payés, ils seront ajoutés au montant du prêt et porteront intérêt au taux d'intérêt alors en vigueur.

Vous pouvez obtenir le taux des frais en vigueur en tout temps en communiquant avec nous au numéro de téléphone indiqué dans l'offre de financement ou en visitant le site Web indiqué dans l'offre de financement.

27. CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Si l'emprunteur est une société par actions, il convient de ce qui suit : a) s'il ne nous fournit pas les renseignements concernant la propriété de ses actions que nous pouvons lui demander de temps à autre, sous une forme que nous jugeons satisfaisante, ou b) si, sans notre consentement préalable écrit, i) l'emprunteur émet ou rachète des actions de son capital-actions ou en transfère, ou ii) l'intérêt bénéficiaire ou l'intérêt en droit (*beneficial or legal interest*) dans des actions de l'emprunteur est transféré, ou iii) l'emprunteur et une autre personne font l'objet d'une fusion ou d'un regroupement, et si, par suite d'un tel événement, un changement dans le contrôle effectif de la majorité des actions avec droit de vote de

l'emprunteur a lieu, alors le capital impayé et tout autre montant que vous nous devez est échu et payable immédiatement, à notre gré, et nous pouvons nous prévaloir de notre pouvoir de rendre et de tout autre recours à notre disposition pour exécuter l'hypothèque.

28. DATE DE L'HYPOTHÈQUE

Vous convenez que pour les seules fins de l'établissement de la date de l'hypothèque, la date de l'hypothèque est réputée correspondre à la date d'enregistrement de l'hypothèque, quelle que soit la date de signature de l'hypothèque.

29. RENONCIATION AU DÉLAI

Dans la mesure non interdite par la loi, chacune des personnes comprenant le débiteur hypothécaire et chacun des covenantants renonce et accepte par les présentes qu'il renoncera, en tout temps, et à l'occasion, à l'avantage et à la protection de la *Limitation of Actions Act* et des modifications à cette loi existants ou pouvant être en vigueur par la suite, tel qu'en vigueur alors, ou par la suite et, chacun d'eux s'engage envers nous par les présentes à ce que le débiteur hypothécaire et chacune des autres personnes ou parties n'indiquera ou ne plaidera le bénéfice ou la protection de celle-ci dans quelque action ou procédure qui pourrait être intentée relativement à l'hypothèque ou toute prolongation ou renouvellement de celle-ci ou autre entente y faisant référence. Chacune des personnes comprenant le débiteur hypothécaire et chacun des covenantants s'engagent également envers nous à ce que si en tout temps une personne effectue un paiement, à nous ou pour nous, relativement aux sommes garanties aux termes des présentes ou autrement ou si toute personne nous fournit une attestation écrite du droit de la Banque Tangerine de demander les sommes garanties ou une partie de celles-ci ou d'y avoir droit, cette personne sera et sera réputée l'agent de chacune des personnes comprenant le débiteur hypothécaire et chacun des covenantants aux fins du paiement ou, selon le cas, aux fins de l'attestation, et toute personne effectuant ce paiement sera et sera réputée une personne contrainte et autorisée à effectuer un tel paiement à nous ou pour nous.

30. GÉNÉRAL

a) Personnes liées par l'acte

Vous convenez que vous êtes lié par l'ensemble de vos obligations aux termes de l'hypothèque. De plus, celle-ci lie vos successeurs et les cessionnaires de la propriété, et s'applique à leur profit. L'hypothèque lie également nos successeurs et ayants droit et les personnes à qui nous pouvons le céder, et s'applique à leur profit.

Si plusieurs personnes signent l'hypothèque en tant qu'emprunteur, elles sont conjointement et solidairement responsables de s'acquitter des obligations de l'emprunteur aux termes de l'hypothèque.

b) Invalidité partielle

Le fait qu'une disposition de l'hypothèque soit déclarée illégale ou inopposable n'a aucune incidence sur la validité ou l'opposabilité des dispositions restantes.

c) Rubriques

Les rubriques incluses dans l'hypothèque n'en font pas partie et n'ont été ajoutées que pour en faciliter la consultation.

d) Mention de lois

Sauf indication contraire expresse, chaque mention d'une loi dans les présentes clauses types d'hypothèques doit être interprétée comme une mention de la loi et des règlements adoptés en vertu de cette loi, le cas échéant, et il faut tenir du fait que la loi et les règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre.

e) Lois applicables

L'hypothèque, y compris la présente liste des clauses types d'hypothèques sont régies par les lois de la province du Manitoba et les lois fédérales qui y sont applicables.

f) Intégralité de la convention

La/les offre(s) de financement et l'hypothèque constituent l'entente intégrale entre l'emprunteur et le créancier hypothécaire concernant l'objet de ces documents. L'hypothèque s'ajoute aux autres sûretés que nous pouvons détenir sur les biens de l'emprunteur ou d'une autre personne, sans les remplacer.

g) Modification à la liste de clauses types d'hypothèques

La présente liste de clauses types d'hypothèques peut être amendée, et des dispositions peuvent y être ajoutées, supprimées ou être modifiées par l'ajout d'une annexe au formulaire d'hypothèque enregistré au bureau d'enregistrement immobilier.

h) Taux d'intérêt criminel

Si une disposition quelconque de la présente liste de clauses types d'hypothèques, ou de tout document de prêt, obligeait l'emprunteur à effectuer le paiement d'un intérêt ou autre montant payable au créancier hypothécaire d'un montant équivalent à un taux qui serait interdit par la loi, ou conférerait au créancier hypothécaire un intérêt à un taux criminel, tel que compris aux termes du *Code criminel* (Canada), alors, nonobstant cette disposition, ce montant ou le taux (ou tout autre prêt, commission, prime et autre montant devant être payés au créancier hypothécaire qui constituerait un intérêt selon l'article 347 du *Code criminel* (Canada) sera réputé avoir été ajusté rétroactivement au taux d'intérêt maximal permis par la loi ou conférant au créancier hypothécaire un intérêt à un taux non criminel, l'ajustement étant opéré dans la mesure du nécessaire.

i) Sûreté supplémentaire

La présente sûreté ne remplace pas et ne modifie pas quelque autre sûreté (que celle-ci existe ou soit octroyée dans le futur) que vous pouvez nous octroyer. Rien ne modifiera la présente sûreté autre que le paiement intégral et le paiement ou la satisfaction de tous montants que vous nous devez, ainsi que, dans tous les cas, la terminaison de l'offre de financement par nous. L'hypothèque est censée compléter les dispositions de l'offre de financement, de même que contenir des dispositions supplémentaires.

j) Montants excédentaires

Lorsque le capital impayé excède le montant prévu à l'hypothèque, vous convenez que nous pouvons sélectionner lesquels des montants dus par vous seront garantis par l'hypothèque, selon notre seule appréciation.

k) Préséance

Advenant le cas où il y aurait incompatibilité entre les dispositions de la présente charge et celles de l'offre de financement, les dispositions de l'offre de financement auront préséance. Il n'y aura aucune incompatibilité du seul fait que des dispositions apparaissent dans un document, mais pas dans l'autre.

l) Article 6 de la *Loi sur l'intérêt* (Canada)

Lorsqu'un prêt garanti aux termes des présentes à quelque moment est ou devient exigible avec intérêt d'une façon telle que les exigences de divulgation de l'information de l'article 6 de la *Loi sur l'intérêt* (Canada) soient applicables, vous reconnaissez et acceptez que les modalités de paiement et de remboursement de ce prêt ne sont pas fournies ou indiquées dans la présente hypothèque, mais seront fournies et indiquées dans l'offre de financement pertinente.