

LOI SUR LES BIENS RÉELS (MANITOBA)

DATE DU DÉPÔT: NUMÉRO:

DÉPOSANT: Home Trust Company

CLAUSES HYPOTHÉCAIRES STANDARD ENREGISTRÉ

Ces CLAUSES HYPOTHÉCAIRES STANDARD ENREGISTRÉ est réputé être inclus dans chaque hypothèque qui les intègre et se réfère à eux par leur numéro de dépôt.

TABLE DES MATIÈRES

1.	DÉFINITIONS/TERMES ET EXPRESSIONS QUE VOUS DEVEZ CONNAÎTRE	4
2.	CE QUE FAIT L'HYPOTHÈQUE.....	6
2.1	L'hypothèque constitue notre sûreté grevant la propriété.....	6
2.2	L'hypothèque garantit votre dette envers nous	7
2.3	Qui est lié par l'hypothèque	7
2.4	Changement de l'hypothèque – renouvellements et modifications, y compris les renouvellements automatiques	7
3.	COMPTES DE CARTE DE CRÉDIT	8
3.1	L'hypothèque garantit votre dette envers nous	8
3.2	Intérêt	8
3.3	Paielements	8
3.4	Promesse de paiement.....	9
4.	INTÉRÊTS.....	9
4.1	Intérêts sur les prêts à taux fixe.....	9
4.2	Intérêts sur les prêts à taux variable.....	9
4.3	Intérêts sur les montants avancés avant la date d'ajustement des intérêts	10
4.4	Intérêts composés.....	10
5.	VOS VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES RÉGULIERS	10
5.1	Monnaie et lieu de paiement	10
5.2	Versements réguliers.....	10
5.3	Changement de la fréquence de vos versements réguliers.....	11
5.4	Paielement de la dette à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance.....	11
5.5	Mode de paiement.....	11
5.6	Comment nous affectons vos paielements.....	12
6.	À QUEL MOMENT ET DE QUELLE MANIÈRE LE PRÊT INITIAL ET LES AUTRES PRÊTS FIXES PEUVENT ÊTRE ACQUITTÉS PLUS TÔT	12
6.1	Prêts fermés.....	12
6.2	Privilèges de paielement anticipé	12
6.3	À quel moment et de quelle manière vous pouvez payer intégralement votre hypothèque par anticipation moyennant des frais de paielement anticipé.....	12
6.4	Frais de paielement anticipé pour un prêt à taux fixe	13
6.5	Frais de paielement anticipé pour un prêt à taux variable	13
6.6	Paielements anticipés en général	13
7.	CONVERSION DE VOTRE HYPOTHÈQUE	13
7.1	Conversion de votre prêt à taux variable	13
8.	PRISE EN CHARGE DE L'HYPOTHÈQUE SI LA PROPRIÉTÉ EST VENDUE	14
9.	VOS PROMESSES ET OBLIGATIONS.....	14
9.1	Paielements	14
9.2	La propriété et l'hypothèque	14
9.3	Propriétés que vous louez auprès de tiers	15
9.4	Aucune autre hypothèque sans consentement.....	16
9.5	Propriétés occupées par le propriétaire	16
9.6	Propriétés de location et cession des loyers	17
9.7	Taxes foncières	17
9.8	Assurances (la présente section ne s'applique pas si la propriété est une unité condominiale résidentielle ou une unité en copropriété résidentielle).....	19
9.9	Si la propriété est une unité condominiale ou une unité en copropriété	20
9.10	Hypothèque relative à la construction.....	22
9.11	Réparations	22

9.12	Démolitions et modifications.....	23
9.13	Substances dangereuses et illégales.....	23
9.14	Inspections, essais et enquêtes concernant la propriété.....	25
9.15	Activités illégales.....	25
9.16	Frais de service.....	25
9.17	Coûts.....	27
9.18	Garanties relatives aux habitations neuves.....	27
9.19	Expropriation.....	28
9.20	Renseignements sur le conjoint.....	28
9.21	Retenues d'impôt.....	28
10.	NOS DROITS ET RECOURS.....	28
10.1	Aucune obligation de consentir des avances aux termes de l'hypothèque.....	28
10.2	Libération de la propriété par une mainlevée de l'hypothèque.....	28
10.3	Certaines mesures que nous pouvons prendre.....	29
10.4	Défaut et déclenchement de la déchéance du terme de la dette.....	29
10.5	Mise à exécution de nos droits.....	30
10.6	Doctrine de la consolidation.....	33
10.7	Priorité du prêt assuré.....	33
11.	CAUTIONS.....	33
12.	DISPOSITIONS DIVERSES.....	34
12.1	Date de l'hypothèque.....	34
12.2	Exclusion des engagements prévus par la loi.....	34
12.3	<i>Loi nationale sur l'habitation</i>	34
12.4	Invalidité d'une partie de l'hypothèque.....	34
12.5	Avis.....	34
12.6	Rubriques.....	34
12.7	Lois d'application.....	34
12.8	Avis important pour les hypothèques au Manitoba.....	34
12.9	Avis d'obligations aux termes des hypothèques en Alberta.....	35
12.10	Renonciation à la législation de la Saskatchewan.....	35
12.11	Engagement de parfaire.....	35
13.	DROIT DE TRAITER TOUT PRÊT.....	35
14.	TITRISATION/FINANCEMENT.....	35
15.	RESPECT DE LA VIE PRIVÉE.....	36
16.	TAUX D'INTÉRÊT ÉQUIVALENTS.....	37

1. DÉFINITIONS/TERMES ET EXPRESSIONS QUE VOUS DEVEZ CONNAÎTRE

Les termes et expressions qui suivent sont utilisés en fonction des significations particulières qui leur sont attribuées dans les présentes clauses types de charge :

- a) **avance additionnelle** a la signification attribuée à cette expression à l'article 14 plus loin;
- b) **prêt à taux variable** désigne un prêt fixe que nous avançons et qui porte un taux d'intérêt variable garanti par l'hypothèque;
- c) **administrateur** désigne la SCHL en sa qualité d'administratrice d'un financement de prêts hypothécaires que nous consentons et qui peuvent inclure la totalité ou toute partie de la dette;
- d) **ententes** désigne l'ensemble des contrats, conventions, billets à ordre, lettres de change, avis ou autres documents attestant, régissant ou concernant la dette, y compris, notamment, la convention du détenteur de carte, l'engagement, la déclaration du coût d'emprunt et tous les suppléments, modifications, renouvellements, substitutions et remplacements s'y rapportant;
- e) **date d'exigibilité du solde** ou **date d'échéance** désigne la date indiquée dans l'hypothèque enregistrée ou dans une convention modificatrice à laquelle la dette est intégralement due et payable;
- f) **convention du détenteur de carte** désigne la convention énonçant les modalités de votre compte de carte de crédit;
- g) **SCHL** désigne la Société canadienne d'hypothèques et de logement et ses remplaçants et ayants cause;
- h) **engagement** désigne la lettre d'engagement ou l'offre de renouvellement énonçant les modalités du financement hypothécaire auquel vous et nous avons consenti et qui inclut un prêt hypothécaire avec ou sans compte de carte de crédit;
- i) **déclaration du coût d'emprunt** désigne le relevé obligatoire énonçant l'information que la loi nous oblige à vous transmettre et qui porte sur le prêt fixe et inclut l'information qui vous est envoyée si l'hypothèque est renouvelée avec nous;
- j) **compte de carte de crédit** désigne votre compte renouvelable et votre marge de crédit avec nous;
- k) **défaut** désigne le fait que vous n'avez pas tenu une promesse aux termes de l'hypothèque;
- l) **prêt fixe** désigne un prêt à terme qui, tel que vous y avez consenti par écrit, sera garanti par l'hypothèque et comporte l'avance, par nous, d'un montant spécifique qui sera remboursé au moyen de versements réguliers durant une période précisée. Un prêt fixe peut être un prêt à taux fixe ou un prêt à taux variable;
- m) **prêt à taux fixe** désigne un prêt fixe que nous vous avançons et qui porte un taux d'intérêt fixe garanti par l'hypothèque;
- n) **caution** désigne chaque personne qui signe l'hypothèque ou une entente concernant l'hypothèque en tant que caution ou auteur de l'engagement. Il s'agit d'une personne qui accepte également de tenir vos promesses aux termes de l'hypothèque;

- o) **amélioration** désigne toute construction ou installation sur la propriété ou toute modification ou tout ajout ou réparation à un édifice ou à une structure sur la propriété;
- p) **dette** désigne l'ensemble des dettes et responsabilités, actuelles et futures, absolues et éventuelles, échues ou non, que vous nous devez en tout temps, à l'égard d'un ou de plusieurs prêts attestés par une ou plusieurs ententes. La dette inclut également les frais, dépenses et autres montants qui nous sont dus de temps à autre conformément à l'hypothèque et que nous pouvons exiger ou engager relativement à la dette. D'autres montants peuvent inclure nos frais d'administration et de traitement et les frais que nous devons engager pour faire valoir nos droits, ainsi que pour payer toute charge antérieure grevant la propriété à l'égard de cette dette. La dette inclut aussi, notamment, tout l'intérêt et tous les intérêts composés accumulés sur les montants précités;
- q) **prêt initial** désigne le prêt fixe, le cas échéant, que nous avançons vers le moment où l'hypothèque est consentie, et qui est décrit dans l'hypothèque enregistrée ou dans une entente pouvant, pour plus de certitude, inclure une entente de renouvellement;
- r) **personne donnant accès à l'information** a la signification donnée à cette expression à l'article 15 plus loin;
- s) **prêt assuré** désigne un ou plusieurs prêts assurés par un assureur hypothécaire;
- t) **date d'ajustement des intérêts** est la date indiquée comme étant la date d'ajustement des intérêts dans l'hypothèque enregistrée ou dans une entente attestant une partie de la dette. Il s'agit de la date à laquelle commence la durée;
- u) **taux d'intérêt** désigne le ou les taux d'intérêt indiqués comme étant le taux d'intérêt dans l'hypothèque enregistrée et(ou) dans toute entente;
- v) **prêt** désigne une avance aux termes d'une entente et, si plus d'un prêt est avancé dans le cadre d'une entente, chaque avance constitue un prêt séparé et distinct, y compris le remplacement, le refinancement ou la nouvelle avance de chacun de ces prêts;
- w) **hypothèque** désigne l'engagement et(ou) la déclaration du coût d'emprunt, l'hypothèque enregistrée, le présent jeu de clauses types de charge, toute entente intervenant entre vous et nous ou tout document de notre part énonçant les modalités d'un prêt, toute annexe jointe à l'hypothèque enregistrée et tout renouvellement ou toute modification. L'hypothèque est décrite plus en détail à l'article 2 plus loin;
- x) **assureur hypothécaire** désigne la SCHL, Compagnie d'assurance d'hypothèques Genworth Financial Canada, Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty ou toute autre société qui assure le paiement d'hypothèques aux prêteurs hypothécaires;
- y) **programme de mise en commun** désigne un financement ou un programme d'assurance par un assureur hypothécaire et(ou) l'administrateur;
- z) **principal** est un montant indiqué comme étant le principal de l'hypothèque enregistrée. Si vous avez un compte de carte de crédit, le principal inclura la limite de crédit dont vous disposez de temps à autre;
- aa) **promesse** désigne chaque chose que vous acceptez de faire et chaque énoncé que vous confirmez et certifiez aux termes de l'hypothèque;

- bb) **propriété** désigne le terrain décrit dans l'hypothèque enregistrée. La propriété inclut l'ensemble des édifices, structures et améliorations qui se trouvent actuellement sur le terrain ou qui y sont ajoutés par la suite, ainsi que tout élément joint actuellement ou par la suite au terrain ou à tout édifice ou structure sur le terrain. Elle inclut également les améliorations, substitutions, ajouts ou modifications apportés à un édifice, à une structure ou au terrain. Si vous louez la propriété, le terme propriété désigne alors le bail, sauf pour le dernier jour de la durée du bail, et tout autre intérêt, droit, option ou avantage que comporte le bail. Si la propriété est une unité condominiale ou une unité en copropriété, elle inclut votre intérêt dans les éléments communs, ainsi que tout autre intérêt que vous pouvez avoir dans les actifs de l'association condominiale ou de copropriété. Tout renvoi à la propriété désigne l'ensemble ou toute partie de la propriété;
- cc) **hypothèque enregistrée** désigne la forme de charge ou d'hypothèque qui renvoie au présent jeu de clauses types au moyen de son numéro de dépôt ou y est jointe, ou encore qui y est intégrée, et que vous signez et qui fait partie de l'hypothèque ou de l'avis d'hypothèque qui est ou sera enregistrée à l'égard du titre de la propriété ou, lorsque celle-ci fait partie du système d'enregistrement électronique, qui sera signée et enregistrée de façon électronique en regard du titre de la propriété. Elle inclut également tout changement pouvant être apporté au moyen d'une entente modificatrice ou du renouvellement d'une partie de l'hypothèque enregistrée;
- dd) **clauses types de charge** désigne le présent jeu de clauses types de charge et, s'il y a lieu, le jeu de clauses types de charge courante, de clauses hypothécaires courantes ou d'engagements facultatifs intégrés dans l'hypothèque enregistrée, directement ou à titre d'annexe à celle-ci, par renvoi à leur numéro de dépôt ou au jeu de clauses hypothécaires additionnelles jointes à l'hypothèque enregistrée. Elles incluent également tout changement pouvant être apporté au moyen d'une entente modificatrice ou du renouvellement de toute partie de l'hypothèque enregistrée;
- ee) **taxes** désigne l'ensemble des taxes, y compris les charges qui sont réputées, en vertu de la loi, constituer des taxes, des cotisations et des impositions de toute nature, et inclut les intérêts et les pénalités. Des exemples de taxes incluent les taxes foncières, les impôts pour améliorations locales, les taxes scolaires, les droits d'aménagement et les services publics. Les taxes peuvent également inclure les pénalités ou les coûts associés à un nettoyage après un incendie, une explosion ou une autre destruction ou d'autres dommages;
- ff) **durée** désigne une période commençant à la date d'ajustement des intérêts et se terminant à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance indiquée dans l'hypothèque ou encore dans un renouvellement ou une modification de celle-ci;
- gg) **nous, notre, nôtre** et **nos** désignent le créancier hypothécaire ou le titulaire de charge décrit dans l'hypothèque enregistrée;
- hh) **vous, votre, vôtre** et **vos** désignent chaque personne ou société par actions et chaque autre entité ayant signé l'hypothèque en tant que constituant de charge, débiteur hypothécaire ou emprunteur, y compris les héritiers, liquidateurs de succession, successeurs et ayants cause, ainsi que représentants personnels et successoraux de chaque personne ou société par actions et de chaque autre entité.

2. CE QUE FAIT L'HYPOTHÈQUE

2.1 L'hypothèque constitue notre sûreté grevant la propriété

- a) En signant l'hypothèque enregistrée, vous hypothéquez et grevez en notre faveur votre intérêt intégral dans la propriété. Si vous êtes un locataire de la propriété, vous grevez et sous-louez en notre faveur votre intérêt intégral dans la propriété pour

toute la durée du bail (sauf le dernier jour), y compris tout renouvellement et toute option ou tout droit de premier refus d'achat.

- b) En échange, nous vous consentons un prêt ou vous accordons du crédit qui peut vous être avancé de temps à autre. Votre intérêt dans la propriété constitue une sûreté en notre faveur garantissant le paiement de votre dette intégrale due de temps à autre jusqu'à concurrence du principal et assurant votre exécution de l'ensemble de vos obligations aux termes de l'hypothèque et des ententes.

2.2 **L'hypothèque garantit votre dette envers nous**

- a) L'hypothèque garantit un compte actuel ou courant. L'hypothèque n'est pas réglée ni visée par une mainlevée au moyen d'un paiement intermédiaire de la totalité ou d'une partie de la dette, mais demeure une sûreté continue garantissant le paiement de toutes les dettes différentes et additionnelles que vous pouvez contracter. L'hypothèque ne peut faire l'objet d'une mainlevée ni être réduite par un changement du montant, de la nature ou de la forme de toute dette ni par un renouvellement, une prolongation, une modification ou un remplacement d'une entente. L'hypothèque ne cessera pas d'exister et ne pourra être purgée, sauf tel que le prévoit l'alinéa b) ci-dessous.
- b) Une fois que vous nous aurez payé la dette alors en cours et effectué chaque chose que vous avez promis de faire dans l'hypothèque et les ententes et que vous nous aurez avisés par écrit que ce paiement est un remboursement final et permanent de toutes vos obligations aux termes de l'hypothèque et des ententes, nous signerons une mainlevée. Vous nous donnerez un délai raisonnable après le paiement pour préparer et vous transmettre la mainlevée. Vous paierez les frais habituels d'administration et de traitement pour la préparation, l'examen et la signature de ces documents, ainsi que tous les autres frais, notamment juridiques, s'il y a lieu et si la loi le permet. Vous nous paierez ces frais, peu importe si la mainlevée ou la cession est préparée par votre avocat, par nos avocats ou par nous-mêmes. Si l'enregistrement électronique est disponible pour la propriété et que nous choisissons d'enregistrer ou de faire enregistrer la mainlevée ou la cession, vous vous engagez également à nous payer les frais d'enregistrement.

2.3 **Qui est lié par l'hypothèque**

- a) Les obligations aux termes de l'hypothèque et de chaque entente constituent la responsabilité de chaque personne ou société par actions et de chaque autre entité les ayant signées. Lorsqu'une ou plusieurs autres personnes ou sociétés par actions ou autres entités ont également signé l'hypothèque ou une entente, chaque emprunteur, caution ou auteur de l'engagement a la responsabilité de respecter toutes les obligations dans le cadre de l'hypothèque et des ententes, y compris le paiement intégral de l'ensemble de la dette.
- b) Vos administrateurs successoraux ou exécuteurs testamentaires et quiconque autre à qui la propriété est transférée doivent également respecter les obligations de l'hypothèque et des ententes.
- c) Nos successeurs et quiconque à qui nous transférons l'hypothèque et les ententes sont également liés par l'hypothèque.

2.4 **Changement de l'hypothèque – renouvellements et modifications, y compris les renouvellements automatiques**

- a) Nous pouvons, à notre gré et au moyen d'une entente écrite avec vous, changer toute partie de l'hypothèque et des ententes. Ce changement pourrait inclure le

renouvellement ou la modification du prêt initial ou encore l'augmentation du principal ou viser toute autre modalité de l'hypothèque ou de l'entente.

- b) Le prêt initial peut également être automatiquement renouvelé lorsque, avant la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance, nous vous envoyons un avis vous offrant de renouveler la dette en cours à certains taux et à certaines conditions et vous ne répondez pas par écrit que vous acceptez l'une des conditions de renouvellement qui vous ont été proposées, ou encore vous ne payez pas la dette intégralement ou n'avez pas pris d'autres arrangements pour le paiement ou la prolongation de l'hypothèque avec nous au plus tard à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance. Dans de telles circonstances, vous acceptez que le prêt initial soit renouvelé en un prêt ouvert à taux fixe, à notre taux alors en vigueur pour un tel produit de prêt qui sera décrit plus en détail dans l'avis de renouvellement que nous vous faisons parvenir. Nous pouvons de la même manière renouveler automatiquement tout autre prêt à terme fixe que vous pouvez avoir avec nous.
- c) Nous n'avons pas à enregistrer une telle entente avec vous à l'égard du titre de la propriété pour conserver nos droits aux termes de l'hypothèque et des ententes contre vous ou toute autre personne, y compris notre priorité sur quelque autre hypothèque.
- d) Si nous concluons une nouvelle entente avec un autre emprunteur ou une autre personne, société par actions ou entité qui est tenu de payer le prêt initial ou toute autre partie de la dette, vous ne serez pas libéré de vos obligations aux termes de l'hypothèque ou de l'entente, même si vous ne signez pas la nouvelle entente ou n'êtes pas informé de celle-ci.
- e) Vous n'avez pas le droit de renouveler le prêt initial. Le renouvellement du prêt initial et de tout prêt à terme fixe est à notre discrétion.

3. COMPTES DE CARTE DE CRÉDIT

Outre les autres modalités contenues dans le présent jeu de clauses types de charge, la présente section s'applique si vous avez un ou plusieurs comptes de carte de crédit avec nous ou encore si vous avez garanti une ou plusieurs cartes de crédit en notre faveur.

3.1 L'hypothèque garantit votre dette envers nous

La limite de crédit initiale de votre compte de carte de crédit est le montant que nous vous indiquons au moment de l'ouverture du compte de carte de crédit. Avec votre consentement, nous pouvons de temps à autre hausser votre limite de crédit. Nous pouvons la diminuer aussi en tout temps, à notre seule discrétion. L'hypothèque garantit le solde en cours de temps à autre sur chaque compte de carte de crédit.

3.2 Intérêt

Le taux d'intérêt que vous devez payer est le taux que nous établissons de temps à autre, calculé sur le solde quotidien impayé, payable chaque mois. Le taux d'intérêt sera indiqué sur chaque relevé mensuel que vous recevez.

3.3 Paiements

Le solde de chaque compte de carte de crédit est payable conformément aux modalités de la convention du détenteur de carte. Chaque compte de carte de crédit peut être payé en totalité ou en partie à tout moment.

3.4 **Promesse de paiement**

Vous vous engagez à payer le solde en cours de temps à autre sur le compte de carte de crédit conformément aux modalités de la convention du détenteur de carte.

4. **INTÉRÊTS**

4.1 **Intérêts sur les prêts à taux fixe**

- a) Si le taux d'intérêt du prêt initial ou d'un autre prêt fixe est un taux fixe, le taux d'intérêt que vous devez payer est le taux indiqué sur l'hypothèque enregistrée ou l'entente régissant le prêt initial. Le taux d'intérêt payable sur toute autre dette portant un taux d'intérêt fixe est le taux indiqué dans l'entente relative à cette partie de la dette.
- b) Les intérêts sont payables à la fréquence indiquée dans l'hypothèque enregistrée ou dans l'entente attestant cette partie de la dette et, à moins de dispositions contraires, sont calculés semestriellement non à l'avance.
- c) Les intérêts sont garantis et payables sur la dette au taux d'intérêt (ou à tout autre taux si la loi le prescrit) jusqu'à ce que chaque partie de la dette ait été intégralement acquittée, tant avant qu'après la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance, avant et après un défaut et avant et après notre obtention d'un jugement de la cour contre vous.

4.2 **Intérêts sur les prêts à taux variable**

- a) Si le taux d'intérêt sur l'hypothèque enregistrée vise le taux préférentiel, vous avez un prêt à taux variable. Le taux d'intérêt du prêt initial ou d'un autre prêt fixe que vous devez payer est le taux préférentiel, plus ou moins le nombre de points de pourcentage, le cas échéant, indiqué sur l'hypothèque enregistrée. Le taux d'intérêt payable sur toute autre dette à taux d'intérêt variable est celui indiqué dans l'entente relative à cette partie de la dette.
- b) Chaque fois qu'un changement est apporté au taux préférentiel, le taux d'intérêt sera ajusté le premier jour du mois suivant (chaque date à laquelle un tel ajustement est effectué est appelée une « date d'ajustement » dans le présent jeu de clauses types de charge). À chaque date d'ajustement, le taux d'intérêt pour le mois sera ajusté et établi au taux préférentiel alors en vigueur, plus ou moins le nombre de points de pourcentage, le cas échéant, indiqué sur l'hypothèque enregistrée ou dans l'entente. Dans un délai raisonnable après chaque date d'ajustement, nous pouvons vous poster, à votre dernière adresse postale connue dans nos dossiers, un avis du taux d'intérêt changé, de tout changement apporté au montant du paiement et de sa date de prise d'effet. Le taux d'intérêt et le montant du paiement varieront conformément à la présente clause, même si nous ne vous envoyons pas cet avis ou si vous ne le recevez pas.
- c) Le taux préférentiel est le taux préférentiel indiqué ou mentionné dans l'engagement et(ou) la déclaration du coût d'emprunt.
- d) Vous pouvez toujours trouver le taux préférentiel alors en vigueur et le taux d'intérêt actuel sur le prêt en communiquant avec nous. Si vous avez besoin de prouver le taux d'intérêt, vous reconnaissez que le certificat écrit que nous remettrons et qui indiquera le taux préférentiel et le taux d'intérêt alors en vigueur sera considéré comme une preuve concluante du taux d'intérêt alors en vigueur.

- e) Les intérêts sont payables à la fréquence indiquée dans l'hypothèque enregistrée ou dans l'entente attestant cette partie de la dette et, sauf indication contraire, ils sont calculés quotidiennement non à l'avance.

4.3 **Intérêts sur les montants avancés avant la date d'ajustement des intérêts**

Les intérêts sur les avances avant la date d'ajustement des intérêts du prêt initial et de tout autre prêt fixe seront calculés au taux d'intérêt indiqué dans l'hypothèque enregistrée ou l'entente attestant cette partie de la dette et, à notre gré, seront déduits de toute partie du principal que nous avançons ou que vous nous payez ou encore que nous débitons de votre compte bancaire chaque mois, le paiement final étant échu à la date d'ajustement des intérêts.

4.4 **Intérêts composés**

Si vous n'effectuez pas le versement régulier ou tout autre paiement lorsque l'exige l'hypothèque ou l'entente, nous vous facturerons des intérêts (appelés les « intérêts composés ») sur tous les montants en souffrance, y compris les intérêts impayés. Les intérêts composés sont payables tant avant qu'après la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance, avant et après un défaut et avant et après un jugement de la cour que nous obtenons contre vous. Si nous vous le demandons, vous devez nous payer immédiatement ces intérêts composés. Les intérêts composés sont calculés au même taux d'intérêt que celui qui est payable sur cette partie de la dette.

5. **VOS VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES RÉGULIERS**

5.1 **Monnaie et lieu de paiement**

Vous nous paierez la dette en dollars canadiens à l'adresse indiquée dans l'hypothèque enregistrée, tel qu'il est prévu aux articles 3.3 et 5.5, ou encore suivant ce qui peut vous être indiqué dans un avis écrit.

5.2 **Versements réguliers**

- a) Le montant de vos versements réguliers, qui inclut le principal et les intérêts, est le suivant :
 - i) pour un prêt initial (le cas échéant) qui est un prêt à taux fixe, le montant de chaque versement régulier est celui indiqué dans l'hypothèque enregistrée ou l'entente régissant le prêt initial;
 - ii) pour un prêt initial (le cas échéant) qui est un prêt à taux variable, le montant indiqué dans l'hypothèque enregistrée ou l'entente relative au prêt est le versement devant être effectué en fonction du taux d'intérêt en vigueur au moment où l'hypothèque est consentie;

le montant de votre versement régulier changera avec chaque ajustement du taux d'intérêt à un montant suffisant pour régler tous les intérêts qui s'accumuleront jusqu'à la date de paiement suivante, inclusivement, plus le montant du principal qui, tel que nous le déterminons, doit être payé pour maintenir l'amortissement du prêt à taux variable, ajusté au titre de tout paiement anticipé que vous pouvez avoir effectué. Ce montant sera le nouveau montant de votre nouveau versement régulier jusqu'à l'ajustement suivant du taux d'intérêt, auquel moment le montant du versement sera de nouveau changé de la manière précitée;

- iii) pour toutes les autres dettes, le montant (ou la façon dont le montant sera établi) de chaque versement régulier sera indiqué dans l'entente attestant cette partie de la dette.

- b) Vous pouvez acquitter les montants de ces versements réguliers aux dates indiquées dans l'hypothèque enregistrée ou l'entente relative à cette partie de la dette ou dans toute entente modifiant l'hypothèque ou l'entente, à compter de la première date de paiement jusqu'à la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance, inclusivement. La date de vos versements réguliers pour tous les prêts à taux variable doit être le premier jour du mois.
- c) Les montants payables au titre des taxes et des assurances à l'aide du montant de votre versement régulier seront en tout temps payables à la même fréquence et calculés de la même manière que le sont vos versements réguliers.

5.3 **Changement de la fréquence de vos versements réguliers**

- a) À votre demande, nous pouvons vous permettre de changer la fréquence de vos versements réguliers sur tout prêt à taux fixe garanti par l'hypothèque à une fréquence hebdomadaire, bimensuelle, bimestrielle ou mensuelle (à condition que nous offrions alors actuellement cette fréquence des versements réguliers).
- b) Lors d'un changement de la fréquence des versements ou de la date des versements réguliers pour un prêt à taux fixe, un montant d'ajustement des intérêts peut être payable et nous pouvons exiger des frais d'administration et de traitement. Ces montants sont immédiatement payables ou peuvent, à notre gré, être ajoutés à la dette et porter intérêt au taux d'intérêt.
- c) En plus de tout autre recours que nous pouvons avoir aux termes de l'hypothèque ou de l'entente, si vous avez un prêt à taux fixe et avez changé la fréquence de vos versements à une fréquence hebdomadaire, bimensuelle ou bimestrielle et que vous êtes en défaut de paiement d'un montant excédant deux versements hebdomadaires ou un versement bimensuel ou bimestriel, selon le cas, la fréquence de vos versements redeviendra, à notre gré et sans avis à votre intention, la fréquence des versements mensuels. Tout montant d'ajustement des intérêts sera immédiatement payable ou, à notre gré, sera ajouté à la dette et portera intérêt au taux d'intérêt.
- d) Les montants payables au titre des taxes et des assurances avec le montant de votre versement régulier seront en tout temps payables à la même fréquence et calculés de la même manière que vos versements réguliers.
- e) Les changements à la fréquence des versements ne sont pas autorisés pour les versements qui ne couvrent que l'intérêt.

5.4 **Paiement de la dette à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance**

Vous devez régler tout solde impayé du prêt initial à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance indiquée dans l'hypothèque enregistrée ou dans l'entente régissant le prêt initial, et pour chaque autre partie de la dette, à la date d'exigibilité du solde ou à la date d'échéance mentionnée dans l'entente relative à cette partie de la dette ou dans toute entente modifiant l'hypothèque ou l'entente.

5.5 **Mode de paiement**

Nous exigeons vos renseignements bancaires personnels si vous êtes une personne physique, et dans tout autre cas, vos renseignements bancaires commerciaux. Chaque versement régulier doit provenir d'un compte à votre nom. Vous devez maintenir un compte bancaire auprès d'une banque, d'une société de fiducie ou d'une caisse populaire au Canada et nous fournir une autorisation en une forme nous convenant pour que nous puissions débiter automatiquement chaque versement régulier et tout autre versement à l'échéance. Vous devez vous assurer que le compte contient toujours des fonds suffisants pour couvrir chaque versement. Si vous ne maintenez pas des fonds suffisants dans le compte ou si vous annulez l'autorisation de débit des versements ou encore si

vous fermez le compte, nous pouvons vous déclarer en défaut relativement à votre hypothèque et aux ententes.

5.6 Comment nous affectons vos paiements

Si le prêt initial est en règle, nous affecterons le montant que vous remettez à chaque date de versement régulier dans l'ordre suivant :

- a) pour acquitter les primes d'assurance-vie sur l'hypothèque ou les autres produits ou services facultatifs que vous choisissiez (selon le cas);
- b) pour maintenir en règle les comptes reliés à l'hypothèque dans lesquels nous détenons des fonds pour le paiement à des tiers ou sur lesquels des montants doivent être débités, y compris les comptes relatifs aux taxes (s'il y a lieu);
- c) pour payer l'intérêt qui s'est accumulé pour la période de paiement;
- d) pour réduire le principal; et
- e) pour régler les frais d'administration et de traitement applicables.

Cependant, si vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations au titre de l'hypothèque ou d'une entente, nous pouvons affecter des versements ou d'autres fonds que nous recevons sur la partie de la dette que nous établissons et dans l'ordre que nous choisissons.

6. À QUEL MOMENT ET DE QUELLE MANIÈRE LE PRÊT INITIAL ET LES AUTRES PRÊTS FIXES PEUVENT ÊTRE ACQUITTÉS PLUS TÔT

6.1 Prêts fermés

Le prêt initial et, à moins d'indication expresse contraire dans l'entente, chaque autre prêt fixe et chaque renouvellement du prêt initial ou d'un autre prêt fixe sont fermés pour la durée du prêt, un paiement par anticipation n'étant permis que tel que l'indique la présente clause.

6.2 Privilèges de paiement anticipé

Vous pouvez payer par anticipation une partie du principal avant la date d'échéance seulement en conformité avec les privilèges de paiement anticipé décrits dans l'engagement et(ou) la déclaration du coût d'emprunt. Le paiement anticipé de montants excédant ceux décrits dans l'engagement et(ou) la déclaration du coût d'emprunt peut occasionner des frais de paiement anticipé.

6.3 À quel moment et de quelle manière vous pouvez payer intégralement votre hypothèque par anticipation moyennant des frais de paiement anticipé

Vous pouvez payer par anticipation le prêt initial ou tout autre prêt seulement à la clôture d'une vente de bonne foi sans lien de dépendance de la propriété sur le marché libre et moyennant le paiement des frais de paiement anticipé indiqués ci-dessous à la clause 6.4 ou 6.5, selon le cas. Si le prêt initial ou tout autre prêt fixe a une durée de plus trois ans, vous pouvez également, en tout temps après la troisième année de la durée, payer intégralement le prêt par anticipation, mais seulement moyennant le paiement des frais de paiement anticipé indiqués ci-dessous à la clause 6.4 ou 6.5, s'il y a lieu.

Pour effectuer un paiement intégral, vous devez nous demander de vous transmettre un relevé du montant du paiement exigé. Vous pouvez préciser la date à laquelle vous voulez effectuer le paiement anticipé. Cette date ne peut tomber plus de 15 jours après la date à laquelle vous nous demandez de préparer le relevé hypothécaire. La date que vous choisissiez est appelée la date de paiement anticipé ou la date de règlement, la date à laquelle vous nous demandez de préparer le relevé est appelée la date de préparation du relevé, et la période qui commence à la date de préparation du relevé et se termine 15 jours plus tard est appelée la période couverte par le relevé.

Tous les paiements au titre du prêt doivent être effectués à mesure qu'ils deviennent dus pendant la période couverte par le relevé. Aucun paiement partiel ne pourra être effectué pendant la période couverte par le relevé. Le relevé hypothécaire ne peut être utilisé à des fins de paiement anticipé après l'expiration de la période couverte par le relevé.

6.4 Frais de paiement anticipé pour un prêt à taux fixe

Si vous avez un prêt à taux fixe, les frais de paiement anticipé nécessaires à l'acquittement intégral de la dette par anticipation ou avant la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance est le montant (que nous établissons) correspondant à la somme la plus élevée entre :

- a) l'intérêt sur trois mois au taux d'intérêt du prêt initial ou d'un autre prêt fixe, calculé sur le montant de la dette payée par anticipation; ou
- b) le montant décrit dans l'engagement et(ou) la déclaration du coût d'emprunt.

6.5 Frais de paiement anticipé pour un prêt à taux variable

Si vous avez un prêt à taux variable, les frais de paiement anticipé pour l'acquittement intégral du montant dû aux termes du prêt initial ou d'un autre prêt fixe par anticipation ou avant la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance correspondent à l'intérêt sur trois mois, calculé sur le montant qui est payé par anticipation au taux d'intérêt indiqué ou mentionné dans l'engagement et(ou) la déclaration du coût d'emprunt.

6.6 Paiements anticipés en général

Pour être admissible à l'une des options de paiement anticipé indiquées aux clauses 6.2 et 6.3, vous devez avoir respecté toutes vos obligations aux termes de l'hypothèque et des ententes. Pour ces options de paiement anticipé, une année signifie une période de 12 mois qui commence à la date d'ajustement des intérêts et à chaque anniversaire de la date d'ajustement des intérêts.

Après que chaque paiement anticipé partiel est effectué, vous devez continuer à faire vos versements réguliers.

Le privilège d'un paiement partiel anticipé, s'il est permis, sans frais de paiement anticipé, qui n'est pas utilisé ou qui est effectué dans les 30 jours de la date de préparation du relevé ne réduira pas les frais de paiement anticipé qui sont payables lors d'un paiement anticipé intégral.

7. CONVERSION DE VOTRE HYPOTHÈQUE

7.1 Conversion de votre prêt à taux variable

Si vous avez un prêt à taux variable, vous avez l'option de convertir le taux d'intérêt en le faisant passer d'un taux variable à un taux fixe pour une durée égale ou supérieure au reste de la durée de votre prêt à taux variable. Une demande de conversion du prêt hypothécaire doit nous être envoyée par écrit. Une demande de conversion peut être refusée si vous êtes ou avez été en défaut de paiement ou autrement aux termes de l'hypothèque ou d'une entente. Si votre demande est acceptée, la conversion aura lieu à la date de versement suivante, mais si nous recevons votre demande moins de cinq jours ouvrables avant la date de versement, la conversion prendra effet à la prochaine date de versement. Le taux d'intérêt fixe sera notre taux affiché pour le même type de produit hypothécaire que vous convertissez pour la durée que vous avez choisie à la date à laquelle nous recevons et approuvons la demande écrite de conversion. Vous devez signer une entente de conversion et payer nos frais d'administration et de traitement alors en vigueur pour la conversion du prêt.

8. PRISE EN CHARGE DE L'HYPOTHÈQUE SI LA PROPRIÉTÉ EST VENDUE

- a) Si vous transférez ou convenez de transférer le titre de la propriété à quiconque sans d'abord obtenir notre approbation écrite, nous pouvons vous demander de payer la dette, ainsi que les frais applicables de paiement anticipé, immédiatement et intégralement, si la loi le permet. Si nous acceptons un paiement de la part d'une personne que nous n'avons pas d'abord approuvée par écrit, cela ne signifie pas que nous avons accordé notre approbation préalable écrite ou que nous avons abandonné notre droit de vous obliger à payer la dette intégralement et immédiatement.
- b) Vous vous engagez à nous transmettre des renseignements suffisants pour nous permettre de décider si nous donnerons ou non notre approbation écrite de votre transfert de titre de la propriété. Nous ne refuserons pas notre approbation sans motif raisonnable.
- c) Si vous exercez ce privilège, des frais d'administration et de traitement peuvent s'appliquer. Vous devez nous payer ces frais immédiatement, peu importe si la prise en charge est approuvée ou non.
- d) Nous vous libérons de vos obligations aux termes de l'hypothèque et de vos obligations de paiement de la dette et, s'il y a lieu, nous libérons toute caution de son cautionnement de l'hypothèque si : i) nous vous donnons notre approbation écrite vous permettant de transférer le titre de la propriété, ii) le transfert est consenti en faveur d'une ou de plusieurs personnes autres que vous-même, de sorte que vous ne conserverez aucun intérêt dans la propriété après que le transfert du titre aura eu lieu; iii) la ou les personnes auxquelles vous transférez la propriété et toute caution que nous demandons signent une entente portant sur le règlement des montants garantis par l'hypothèque et l'exécution des obligations de l'hypothèque et des ententes; et iv) vous nous fournissez une preuve d'enregistrement d'un transfert/acte de cession de propriété à la ou aux personnes approuvées.
- e) Si vous n'êtes pas l'emprunteur initial, vous vous engagez à être lié par toutes les obligations de l'emprunteur initial aux termes de l'hypothèque et des ententes.

9. VOS PROMESSES ET OBLIGATIONS

9.1 Paiements

- a) Vous vous engagez à payer le prêt initial, le cas échéant, ainsi que toutes les autres dettes, tel que l'exige l'hypothèque ou l'entente relative à la dette, de même qu'à respecter toutes vos autres obligations au titre de l'hypothèque et des ententes. Si vous formulez une réclamation contre nous ou un tiers pour toute question reliée à l'hypothèque ou à une entente ou encore à une assurance-vie ou à une autre assurance pour le paiement de la totalité ou d'une partie de la dette, vous ferez cette réclamation sans déduction ni compensation et sans par ailleurs diminuer votre obligation de régler tous les versements à mesure qu'ils deviennent exigibles.
- b) Vous vous engagez à nous payer tous les coûts, y compris les honoraires et frais juridiques, que nous devons engager pour enquêter à l'égard du titre de la propriété et pour préparer l'hypothèque et chaque entente, ainsi que pour enregistrer l'hypothèque. Vous devez nous payer immédiatement de tels montants.

9.2 La propriété et l'hypothèque

- a) Vous certifiez avoir le droit de contracter cette hypothèque avec nous.

- b) Sauf si vous êtes un locataire de la propriété et que la clause 9.3 s'applique, vous certifiez que vous êtes le propriétaire légitime et(ou) enregistré de la propriété.
- c) Vous certifiez qu'il n'y a aucune charge ni limitation touchant le titre de la propriété (comme d'autres hypothèques ou des privilèges de construction), sauf celles auxquelles nous avons consenti dans l'engagement ou dans un autre document écrit et excepté les règlements en matière de construction et de zonage que vous avez respectés.
- d) Vous vous engagez à signer, à vos frais, tout autre document ou à faire ce qui est nécessaire, à notre avis, pour assurer que votre intérêt dans la propriété a été entièrement grevé en notre faveur, de sorte que le prêt que nous vous consentons et toute autre dette que vous contractez sont adéquatement garantis.
- e) Vous vous engagez à prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger votre titre relatif à la propriété et à ne pas entraver notre intérêt dans celle-ci de quelque manière que ce soit.
- f) Vous concevez que l'hypothèque est censée constituer un acte et être aussi valide que celui-ci.

9.3 Propriétés que vous louez auprès de tiers

Si vous êtes un locataire de la propriété, vous nous certifiez tout ce qui suit et vous y engagez :

- a) La propriété vous est louée aux termes d'un bail valide, vous nous avez donné une copie complète de ce bail et vous détenez un titre locatif valide et(ou) enregistré à l'égard de la propriété.
- b) Tous les loyers et autres montants payables aux termes du bail ont été réglés jusqu'à la date de votre signature de l'hypothèque.
- c) Vous avez respecté toutes vos obligations aux termes du bail jusqu'à la date à laquelle vous signez l'hypothèque.
- d) Votre propriétaire a consenti à ce que vous puissiez hypothéquer votre intérêt dans la propriété en notre faveur. Si nous vous le demandons, vous nous remettrez une preuve (écrite qui nous conviendra) que vous avez ce consentement ou que vous avez le droit d'hypothéquer votre intérêt dans la propriété sans le consentement de votre propriétaire ou de la personne qui vous loue la propriété.
- e) Il n'y a aucune priorité ni limitation grevant votre intérêt dans le bail, sauf celles qui y sont indiquées, ou enregistrées contre le titre de la propriété ou encore contenues dans des règlements en matière de construction ou de zonage.
- f) Vous et votre propriétaire avez respecté toutes les restrictions enregistrées contre le titre de la propriété, ainsi que tous les règlements en matière de construction et de zonage.
- g) Vous réglerez tous les loyers et tous les autres versements exigés par le bail à l'échéance.
- h) Vous respecterez toutes vos autres obligations aux termes du bail.
- i) Vous vous abstenrez d'abandonner votre bail ou de le faire résilier.
- j) Vous vous abstenrez d'apporter des changements au bail sans d'abord obtenir notre consentement écrit.

- k) Vous nous donnerez une copie de tout avis, demande ou requête que vous recevez à l'égard du bail. Vous devez le faire immédiatement après réception.
- l) Vous nous protégerez et nous indemnisez contre l'ensemble des actions, réclamations, coûts et demandes si vous êtes en défaut à l'égard du bail.
- m) Vous détiendrez en fiducie, en notre faveur, le dernier jour de la durée du bail de la propriété ou le dernier jour de toute durée de renouvellement du bail. Vous traiterez le dernier jour de la durée ou le dernier jour de la durée de renouvellement du bail de la propriété uniquement de la manière que nous le demanderons. Vous aurez les mêmes droits et obligations à l'égard du dernier jour de la durée ou du dernier jour de la durée de renouvellement du bail que vous avez déjà aux termes du reste de l'hypothèque et en vertu de la loi. Nous pouvons vous retirer ou retirer toute autre personne en tant que fiduciaire de cette fiducie et pouvons nommer un nouveau fiduciaire.
- n) À notre demande, vous nous transférerez le dernier jour de la durée du bail ou le dernier jour de la durée de tout renouvellement de celui-ci. Vous devrez payer tous les frais associés à ce transfert.
- o) Si vous refusez ou négligez de renouveler votre bail ou de payer les frais, coûts, charges et dépenses associés à ce renouvellement, nous pourrions alors, à notre discrétion, effectuer ce renouvellement en notre propre nom ou autrement, ou régler de tels versements, et tous les coûts, frais, dépenses ou versements dans le cadre de ce renouvellement seront ajoutés à la dette garantie par l'hypothèque et porteront intérêt au taux d'intérêt.
- p) Si nous faisons valoir nos droits aux termes de l'hypothèque ou d'une entente, y compris la vente de votre intérêt dans la propriété aux termes d'un pouvoir de vente, vous détiendrez alors en fiducie le dernier jour de la durée du bail ou le dernier jour de la durée de renouvellement de celui-ci, au bénéfice de toute personne à qui nous vendons notre intérêt dans la propriété, y compris les administrateurs successoraux ou les exécuteurs testamentaires de cette personne.
- q) Vous nous nommez en tant que fondé de pouvoir pour nous permettre de céder, pour votre compte et en votre nom, le bail et le dernier jour de la durée du bail ou le dernier jour de la durée de renouvellement de celui-ci. Vous nous nommez également pour que nous agissions comme vos représentants afin de nous permettre de transférer votre intérêt dans la propriété tel qu'il s'avère nécessaire pour faire valoir nos droits au titre de l'hypothèque ou d'une entente, y compris notre droit de vendre la propriété aux termes d'un pouvoir de vente.

9.4 **Aucune autre hypothèque sans consentement**

Vous vous abstenrez de contracter une autre hypothèque à l'égard de la propriété ou de grever autrement celle-ci et de l'utiliser en garantie d'une autre dette sans notre consentement préalable écrit.

9.5 **Propriétés occupées par le propriétaire**

Si nous approuvons l'hypothèque pour que vous et votre famille occupiez la propriété en tant que votre résidence, vous certifiez qu'aucune partie de la propriété n'est louée ni occupée par un locataire. Vous vous engagez également à ne louer aucune partie de la propriété et à ne pas conclure une convention de location d'une partie de la propriété ni renouveler un bail (sauf si le renouvellement est prévu dans un bail que nous avons déjà approuvé) sans d'abord obtenir notre approbation écrite. Nous n'avons aucune obligation d'approuver votre demande de location ou de conclure une convention de location pour quelque partie de la propriété ni d'approuver le renouvellement d'un bail relatif à la propriété.

9.6 Propriétés de location et cession des loyers

- a) Si la propriété est un bien locatif, vous devez obtenir notre consentement pour toute location ou tout renouvellement.
- b) Vous nous transférez et nous cédez l'ensemble des baux, contrats de location et tout renouvellement, tous les loyers payables aux termes de ces baux et contrats, de même que tous les droits au titre des baux, contrats de location et renouvellements visant la propriété.
- c) Vous hypothéquez et grevez à notre bénéfice tous vos droits, titres et intérêts relatifs aux accessoires, à l'équipement et aux biens meubles relatifs aux biens locatifs et nous accordez une sûreté grevant de tels droits, titres et intérêts.
- d) À notre demande :
 - i) vous ferez le nécessaire pour obtenir des locataires des certificats irréfragables ou un document équivalent (c'est-à-dire des déclarations écrites des locataires certifiant, notamment, les modalités du bail et toute promesse qui leur a été faite au sujet du bail);
 - ii) vous signerez et remettrez les autres ententes et documents et fournirez les autres assurances que nous pouvons raisonnablement demander pour donner effet à la présente clause;
 - iii) vous paierez tous nos frais liés aux cessions et à toute sûreté additionnelle, y compris les honoraires juridiques et les coûts d'enregistrement.
- e) Si vous ne respectez pas une ou plusieurs des obligations prévues à la présente clause ou encore si une ou plusieurs des certifications que vous nous avez faites à l'égard de la prise à bail ou de la location de la propriété ne sont pas véridiques, nous pouvons alors vous demander de payer immédiatement la dette dans son intégralité. Si nous le faisons, nous pouvons verser aux locataires tout montant nécessaire pour obtenir leur collaboration nous permettant de montrer et de vendre la propriété et d'en obtenir la possession auprès du locataire. Ces paiements constitueront le coût de mise à exécution de notre sûreté, seront ajoutés à la dette et porteront intérêt au taux d'intérêt. Vous nous nommez également pour que nous agissions comme votre représentant et mandataire pour faire valoir les modalités de tout bail ou entente que vous concluez, ainsi que pour annuler ou résilier tout bail ou entente.
- f) Nous n'avons pas l'obligation de percevoir les loyers ou les revenus provenant de la propriété ni de respecter une partie d'un bail ou d'une entente se rapportant à celle-ci. De plus, aucune des mesures que nous prendrons aux termes de la présente clause 9.6 ne sera considérée comme si nous prenions possession de la propriété.
- g) Si vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations aux termes de l'hypothèque et que vous louez ou sous-louez une partie de la propriété sans notre approbation écrite, vous serez considéré l'avoir fait pour nous décourager de prendre possession de la propriété et(ou) nuire à la valeur de notre intérêt dans celle-ci.

9.7 Taxes foncières

- a) Vous vous assurerez que les taxes foncières sont toujours réglées à temps. S'il est disponible, vous vous inscrirez à un programme local de paiement des taxes par versements, incluant des prélèvements automatiques des versements pour taxes sur votre compte. Vous devrez alors, chaque année civile, une fois le dernier paiement

de taxes effectué, nous remettre les factures de taxes quittancées ou une autre preuve satisfaisante de paiement des taxes foncières. Vous êtes tenu de payer les taxes exigées à l'égard de la propriété, sauf si nous choisissons de les acquitter tel qu'il est prévu aux alinéas b) et c) de la présente clause ci-dessous.

- b) Au plus tard à la date d'ajustement des intérêts, nous pouvons retenir de toute avance garantie par l'hypothèque ou vous demander de payer sur toute avance de l'hypothèque tout montant que nous jugeons nécessaire pour acquitter les taxes actuelles ou futures prévues.
- c) Au moyen d'un avis à votre intention, nous pouvons à tout moment exiger que vous nous payiez, à chaque date de versement régulier, un versement pour taxes d'après un montant qui est fondé sur les taxes annuelles estimatives (établies par nous) et est suffisant pour nous permettre de payer les taxes pour l'année suivante. Si nous exigeons de tels versements pour taxes :
 - i) vous paierez le versement au titre des taxes à chaque date de versement régulier pour le prêt initial ou tout autre prêt fixe;
 - ii) si les taxes sur la propriété excèdent notre estimation ou si, pour toute autre raison, le montant que vous nous avez versé pour les taxes est inférieur au montant que nous avons payé au titre des taxes relatives à la propriété, vous nous paierez des intérêts au taux d'intérêt sur la différence et nous remettrez cette différence immédiatement sur demande;
 - iii) vous nous enverrez toutes les factures de taxes et tous les autres avis ou communications s'y rapportant dès que vous les recevez. Si vous ne le faites pas, vous devrez nous en rembourser le coût d'obtention;
 - iv) si vous voulez bénéficier d'un escompte ou éviter toute pénalité ou tout intérêt à l'égard du paiement des taxes, vous devez nous remettre le montant approprié, en plus des versements que nous calculons;
 - v) nous ne sommes aucunement tenus de détenir en fiducie pour vous les fonds que vous nous versez pour le paiement des taxes foncières et nous n'avons pas à vous verser des intérêts sur de tels fonds. Nous n'avons pas l'obligation de payer les taxes foncières plus d'une fois par année;
 - vi) si vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations aux termes de l'hypothèque, nous pouvons affecter à toute partie de la dette les fonds que nous avons reçus pour les taxes foncières;
 - vii) vous devrez nous payer des frais d'administration et les coûts que nous engageons pour percevoir les fonds relatifs aux taxes foncières et pour leur règlement, y compris les montants exigés par l'autorité taxatrice pour fournir l'information relative aux taxes foncières, pour nous envoyer les factures des taxes foncières ou pour accepter les paiements des taxes foncières de notre part en votre nom. Nous pouvons ajouter ces montants à votre compte de taxes ou à toute autre dette et ils porteront intérêt au taux d'intérêt.
- d) Si un montant que nous avons estimé pour acquitter des paiements de taxes conformément à la présente clause durant une année civile excède les taxes réellement facturées pour cette année civile, nous pouvons conserver le solde au titre de toute estimation préalable des taxes pour l'année civile suivante.

9.8 **Assurances (la présente section ne s'applique pas si la propriété est une unité condominiale résidentielle ou une unité en copropriété résidentielle)**

- a) Vous devez assurer et maintenir assurés tous les édifices, structures, accessoires et améliorations sur la propriété pour un montant non inférieur à la pleine valeur de remplacement en dollars canadiens. Vous devez maintenir cette garantie d'assurance en vigueur à tout moment jusqu'à ce que la dette ait été intégralement payée et que l'hypothèque ait fait l'objet d'une mainlevée. Votre assurance doit inclure une garantie en cas de perte ou de dommages causés par un incendie et être assortie de garanties annexes. En tout temps, nous pouvons vous demander d'obtenir également une garantie pour des risques ou événements additionnels. Si une chaudière à vapeur, un appareil à pression, un brûleur à mazout ou à gaz, un souffleur de suie, un dispositif d'alimentation mécanique ou un système d'extincteurs ou tout autre équipement comparable est exploité sur la propriété, alors vous devez avoir aussi une garantie d'assurance en cas de perte ou de dommages causés à l'équipement ou par celui-ci ou encore par l'explosion de cet équipement.
- b) Toutes les polices d'assurance doivent être contractées auprès d'une société qui nous convient, nous indiquer en tant que bénéficiaire de la perte et créancier hypothécaire, selon nos intérêts, contenir des clauses hypothécaires approuvées par le Bureau d'assurance du Canada ou par nous, confirmant que tout produit en cas de perte nous sera d'abord versé, et nous donnant le droit prioritaire de recevoir et d'avoir une priorité grevant le produit d'assurance.
- c) Vous devez respecter toutes les modalités de chaque police d'assurance que nous demandons, de même que toutes les exigences de l'assureur de chaque police. Vous vous abstenrez, par quelque mesure ou omission, d'invalider une police qui doit demeurer en vigueur aux termes des présentes ou d'augmenter considérablement les primes de toute pareille police au-delà de la prime normale demandée par l'assureur.
- d) Vous devez nous fournir une preuve d'assurance respectant les exigences prévues à la présente clause 9.8. Vous devez de plus nous informer immédiatement de tout changement apporté à votre assurance, notamment tout changement de société ou de police d'assurance, y compris tout changement du montant ou des risques couverts par votre assurance et tout avis d'annulation en cours ou réelle de l'assurance. Au moins 15 jours avant l'expiration d'une police d'assurance, vous devez nous remettre une preuve indiquant que vous avez renouvelé ou remplacé la police et acquitté toutes les primes.
- e) Si nous vous le demandons, vous devez nous transmettre des copies certifiées de toutes les polices d'assurance.
- f) Si vous n'obtenez pas cette assurance ou ne payez pas la prime d'une police d'assurance quelconque, nous pouvons l'obtenir et en acquitter la prime. Cependant, nous n'en avons pas l'obligation. Toute assurance que nous obtenons peut ne pas couvrir la pleine valeur de remplacement de la propriété. Si vous payons une prime d'assurance ou une autre somme d'argent pour l'assurance en votre nom, vous devez nous en rembourser immédiatement le montant. Par ailleurs, nous pouvons vous facturer directement le montant qui, tel que nous le déterminons, est suffisant pour la protection de notre intérêt dans la propriété. En outre, vous vous engagez à nous payer des frais d'administration et les coûts que nous engageons pour percevoir l'argent de vos primes d'assurance et en payer le montant. Nous pouvons ajouter ces sommes à votre dette.
- g) En cas de perte ou de dommages, vous devez nous en aviser immédiatement et faire tout le nécessaire pour nous permettre d'obtenir l'argent de l'assurance qui nous est

payable aux termes de l'hypothèque. Vous devez acquitter tous les frais s'y rapportant. Si nous produisons l'hypothèque, il s'agira d'une autorisation suffisante pour que la société d'assurances nous verse tout argent d'assurance payable en cas de perte. En signant la présente hypothèque, vous donnez à la société d'assurances l'autorisation et les directives d'agir ainsi sans aucune autre signature ni aucun autre consentement. Nous avons le droit de choisir la façon dont l'argent de l'assurance sera utilisé. Par exemple, nous pouvons utiliser une partie ou la totalité de l'argent de l'assurance pour réparer ou reconstruire la propriété, réduire une partie de la dette, que celle-ci soit due ou non, y compris acquitter les frais de paiement anticipé qui doivent être payés, ou vous en remettre le montant.

- h) Pour nous assurer de pouvoir affecter cet argent de l'assurance de la manière prévue aux présentes, vous nous cédez et vous libérez en notre faveur tous vos droits de recevoir l'argent de l'assurance et, si vos biens sont situés en Colombie-Britannique, vous renoncez expressément à tous vos droits et avantages en vertu de la loi de cette province intitulée *Insurance Act*, avec ses modifications ou remplacements occasionnels, et lorsque votre propriété est située en Colombie-Britannique ou en Alberta, vous renoncez expressément à tous vos droits et avantages en vertu de la loi intitulée *Fire Prevention (Metropolis) Act 1774*, avec ses modifications ou remplacements occasionnels.

9.9 **Si la propriété est une unité condominiale ou une unité en copropriété**

Si la propriété est une unité condominiale ou une unité en copropriété, vous devez également respecter la présente clause, outre toutes les autres dispositions de l'hypothèque. Dans la présente clause, un condominium désigne également une copropriété, une unité condominiale signifie aussi une unité en copropriété et une association condominiale désigne aussi une société de copropriétés.

Dans la présente clause, la *Loi sur les condominiums* et les lois intitulées *Condominium Property Act* et *Strata Property Act* ou les lois similaires régissant un condominium ou une copropriété dans la province ou le territoire où se trouve la propriété sont appelées la Loi. Les expressions utilisées ci-dessous qui sont identiques à celles de la Loi ont les mêmes significations que celles de la Loi, sauf que l'expression propriété condominiale a la même signification que le mot propriété dans la Loi.

a) **Conformité avec la Loi**

Vous respecterez toutes les exigences de la Loi, ainsi que la déclaration, les règlements généraux et les règles et règlements de l'association condominiale, tels qu'ils existent de temps à autre.

b) **Paiement des dépenses communes et autres montants**

Vous devez payer les dépenses communes et tout autre montant exigés par l'association condominiale au plus tard à la date d'échéance. Si nous vous le demandons, vous devez nous remettre une preuve indiquant que vous avez acquitté toutes ces sommes.

c) **Avis et demandes**

Vous nous transmettez des copies de toutes les communications de l'association condominiale relativement à votre unité condominiale ou aux éléments communs, y compris les avis, cotisations, réclamations ou demandes de paiement, règles ou règlements, requêtes ou demandes nous priant de consentir à une affaire quelconque. Vous devez vous assurer que nous recevons ces communications au moins cinq jours avant la date à laquelle toute réclamation ou demande est payable ou, dans le cas des autres communications, dans les cinq jours de la date à laquelle vous les recevez.

d) **Droits de vote**

- i) En votre nom et pour votre compte, et peu importe si vous êtes en défaut ou non, vous nous autorisez à exercer votre droit de vote lors de toute assemblée de l'association condominiale et à consentir à toute affaire pertinente pour la gestion, la vente ou les autres opérations concernant la propriété ou les biens de l'association condominiale ou encore la cessation de l'application de la Loi à l'association condominiale ou à la propriété. Si la propriété est située en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick ou à Terre-Neuve-et-Labrador, nous pouvons exercer votre droit de vote seulement si vous êtes le créancier hypothécaire en possession de la propriété.
- ii) Nous pouvons décider de ne pas utiliser nos droits de vote ou de consentement. Si nous prenons une telle décision, nous pouvons aviser l'association condominiale, auquel cas vous pouvez voter ou donner votre consentement vous-même. Notre décision de nous abstenir de voter ou de donner notre consentement peut avoir une durée limitée ou porter sur une assemblée ou une affaire en particulier. Lorsque nous votons ou donnons notre consentement pour vous, nous ne devenons pas un créancier hypothécaire en possession, n'avons pas la responsabilité de protéger vos intérêts ni ne sommes responsables de la façon dont nous votons ou donnons notre consentement. Nous n'avons pas non plus de responsabilité si nous décidons de ne pas voter ou de ne pas donner notre consentement.

e) **Assurances**

Outre les assurances détenues par l'association condominiale, vous devez assurer toutes les améliorations qui ont, à quelque moment que ce soit, été apportées à la propriété contre

- i) la perte ou les dommages causés par un incendie, et
- ii) les risques additionnels que nous pouvons demander.

Nous devons approuver la ou les sociétés d'assurances. Vous et l'association condominiale nous cédez et nous transférez la ou les polices d'assurance et tout paiement aux termes de celles-ci. Si nous vous le demandons, vous devez nous donner des copies certifiées de chaque police d'assurance. Si vous ou l'association condominiale omettez de maintenir les édifices et les améliorations assurés ou ne nous fournissez pas une preuve de renouvellement au moins 15 jours avant la résiliation d'une assurance, nous pouvons (sans toutefois en avoir l'obligation) obtenir une assurance pour les édifices ou les améliorations. En cas de perte ou de dommages, vous ferez immédiatement, à vos frais, tout le nécessaire pour nous permettre d'obtenir l'argent des assurances. Nous pouvons utiliser la totalité ou toute partie du produit, tel que la loi le permet, pour réparer les dommages, vous en remettre le paiement ou réduire toute partie de la dette, que celle-ci soit échue ou non, y compris régler tous les frais relatifs à un paiement anticipé qui en découlent.

L'obligation relative aux assurances peut être exécutée par l'association condominiale, et le produit de l'assurance peut être payable conformément à la déclaration et aux règlements généraux de cette dernière.

Vous promettez que, dans l'éventualité d'une perte ou de dommages, vous respecterez entièrement les modalités de toutes les polices d'assurance, ainsi que les dispositions en matière d'assurance de la déclaration et des règlements

généraux, et qu'en tant que membre de l'association condominiale, vous insisterez pour que celle-ci respecte ces modalités.

9.10 **Hypothèque relative à la construction**

Si une partie de la dette est affectée au financement d'une amélioration (ce qui inclut toute construction ou installation sur la propriété ou encore toute modification ou tout ajout ou réparation à un édifice ou à une structure sur la propriété), vous devez respecter les exigences suivantes :

- a) Vous devez effectuer l'amélioration seulement en conformité avec des plans et devis que nous avons déjà approuvés.
- b) Vous devez terminer l'amélioration le plus rapidement possible.
- c) Vous devez respecter l'ensemble des exigences gouvernementales et des normes et règlements en matière de construction et de zonage qui s'appliquent à la propriété. Si la demande vous en est faite, vous nous remettrez, à vos frais, une preuve indiquant que vous avez respecté toutes les exigences gouvernementales et normes de construction s'appliquant à la propriété.
- d) Vous devez régler en temps opportun tous les frais associés à l'amélioration et nous remettre une preuve indiquant que vous avez payé tous les fonds dus à l'égard de l'amélioration.
- e) Nous pouvons vous consentir des avances en fonction du progrès réalisé dans l'achèvement de l'amélioration ou lors de son achèvement, tel que nous le déterminons à notre seule discrétion grâce à des visites de chantier. Nous pouvons également vous consentir des avances en fonction de l'occupation ou de la location de l'édifice sur la propriété.
- f) Nous pouvons retenir des fonds de toute avance jusqu'à ce que nous soyons convaincus que toutes les obligations aux termes de la *Loi sur la construction* et des lois intitulées *Builders Lien Act* et *Mechanics' Lien Act* ou de toute loi similaire concernant le paiement des entrepreneurs et des fournisseurs s'appliquant dans la province ou le territoire où se trouve la propriété sont respectées. Vous nous autorisez à donner des renseignements sur l'hypothèque à quiconque prétend disposer d'un privilège de construction grevant la propriété.
- g) Nous pouvons obtenir une ordonnance retirant tout privilège de construction et pouvons fournir des garanties financières ou toute autre sûreté afin d'obtenir une telle ordonnance. Vous devez immédiatement régler toutes nos dépenses pour l'obtention de cette ordonnance, y compris les frais relatifs à la remise de garanties financières ou d'une autre sûreté.
- h) Avant de commencer l'amélioration, vous devez permettre à un évaluateur immobilier et(ou) un inspecteur d'habitations que nous aurons approuvés d'accéder à votre propriété pour effectuer une évaluation de fond et de forme nous convenant.
- i) Vous devez obtenir et remettre une preuve d'une assurance de titre valide émise par un assureur de titre que nous aurons approuvé et(ou) de l'arpentage de votre propriété, dans chaque cas de fond et de forme nous convenant.

9.11 **Réparations**

- a) Vous devez maintenir la propriété en bon état. Vous devez effectuer toutes les réparations nécessaires et vous abstenir de faire quoi que ce soit ou de permettre à quiconque de faire quoi que ce soit qui diminuerait la valeur de la propriété.

- b) Vous devez également respecter l'ensemble des lois, règlements généraux, ordonnances et règlements actuels et futurs concernant l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation de la propriété.
- c) Si vous ne maintenez pas la propriété en bon état ou n'effectuez pas toutes les réparations requises ou encore si vous faites quoi que ce soit ou permettez que quoi que ce soit se produise qui diminue la valeur de la propriété ou si vous ne respectez pas l'ensemble des lois, règlements généraux, ordonnances et règlements actuels et futurs touchant l'état, la réparation, l'utilisation ou l'occupation de la propriété, nous pouvons effectuer toute réparation que nous jugeons nécessaire.
- d) Vous nous autorisez ou permettez à tout assureur hypothécaire de pénétrer dans la propriété à tout moment raisonnable pour l'examiner et y effectuer les réparations requises. En pénétrant dans la propriété pour l'examiner ou y effectuer des réparations, ni nous ni aucun assureur hypothécaire ne devenons un créancier hypothécaire en possession de la propriété.
- e) Vous êtes responsable des coûts des réparations et des inspections que nous effectuons ou qui sont faites en notre nom. Vous devez payer ces coûts immédiatement.

9.12 **Démolitions et modifications**

Vous vous abstenrez de démolir tout édifice ou structure ou encore toute partie de l'un d'eux sur la propriété sans d'abord obtenir notre approbation écrite. Vous vous engagez également à vous abstenir d'effectuer des modifications, des ajouts ou des améliorations d'importance à la propriété (collectivement appelés dans la présente clause, les « modifications ») sans d'abord obtenir notre approbation écrite de vos plans proposés. Si nous acceptons de vous permettre d'effectuer des modifications, les conditions suivantes s'appliquent :

- a) Les modifications doivent être réalisées le plus rapidement qu'il est raisonnablement possible.
- b) Les modifications doivent respecter toutes les exigences gouvernementales et les normes et règlements en matière de construction et de zonage, ainsi que les autres normes qui s'appliquent à la propriété. Si nous vous le demandons, vous devrez nous transmettre une preuve indiquant que les modifications respectent toutes les exigences gouvernementales et les normes de construction.
- c) Vous paierez tous les coûts associés aux modifications et devrez nous fournir une preuve indiquant que tous les montants qui sont dus pour les modifications ont été acquittés.
- d) Vous devez conserver toutes les retenues exigées.
- e) Nous pouvons obtenir une ordonnance retirant tout privilège de construction et pouvons fournir des garanties financières ou une autre sûreté afin d'obtenir une telle ordonnance. Si nous obtenons une ordonnance, vous devez nous payer immédiatement tous les frais, coûts et dépenses que nous aurons engagés afin de l'obtenir.

9.13 **Substances dangereuses et illégales**

- a) Vous certifiez avoir effectué toutes les enquêtes et recherches raisonnables et que, pour autant que vous sachiez, aucune partie de la propriété ou d'un terrain adjacent à celle-ci n'est, n'a été ni ne sera utilisée pour fabriquer, raffiner, manutentionner, traiter, stocker ou éliminer toute substance ni pour prendre toute autre mesure à l'égard de pareille substance, sauf tel que le permettent les lois, règlements et

ordonnances; *il est entendu* que la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, l'entreposage ou la disposition de marijuana sur la propriété est strictement interdit, peu importe si une telle mesure est permise par la loi ou autrement. Vous certifiez également avoir effectué les enquêtes et recherches raisonnables et que, pour autant que vous sachiez, aucune partie de la propriété ne contient, n'a jamais contenu ni ne contiendra à l'avenir des réservoirs de stockage souterrains ou en surface, toute substance dangereuse ou illégale ou encore toute substance dans une quantité ou selon une concentration plus élevée que ce que permet la loi ou dans une concentration excédant celle que précisent les lois provinciales s'appliquant à l'utilisation spécifique autorisée de la propriété, y compris, notamment, toute quantité ou concentration pouvant nuire à la valeur de la propriété ou encore à sa négociabilité.

- b) Vous certifiez que s'il existe un réservoir de stockage souterrain ou en surface sur la propriété, ce réservoir et son exploitation respectent entièrement l'ensemble des lois, règlements, règlements généraux, ordonnances et autres exigences légalement contraignantes régissant les réservoirs de stockage souterrains et en surface, la protection de l'environnement, les matières dangereuses ou la santé et la sécurité publiques.
- c) Vous certifiez avoir effectué les enquêtes et recherches raisonnables et que, pour autant que vous sachiez, vous ne connaissez aucune condition environnementale touchant la propriété qui constituerait une violation importante d'une loi environnementale ou qui pourrait nuire à la valeur de la propriété.
- d) La propriété ne peut être utilisée pour la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, le stockage ou l'élimination de toute substance ou matière dangereuse ou illégale ou de marijuana (légale ou non), ni pour prendre toute autre mesure à l'égard de celles-ci, tel que le permettent les lois, règlements ou ordonnances, à moins que vous ne nous ayez d'abord avisés par écrit que vous en avez l'intention et que vous n'avez reçu notre approbation écrite.
- e) Nous pouvons vous demander d'obtenir une évaluation environnementale de site de phase I et(ou) de phase II nous convenant, à notre entière discrétion, visant la totalité ou une partie de la propriété. Cependant, nous n'en avons pas l'obligation. Si nous le faisons, vous êtes responsable de tous les coûts associés à l'exécution de l'évaluation environnementale de site. Aucune évaluation environnementale de site ne vous libérera de vos obligations aux termes de l'hypothèque. Nous pouvons demander autant d'évaluations environnementales de site que nous jugeons nécessaires.
- f) Si des substances dangereuses ou illégales ou toute substance en quantité ou dans une concentration excédant celle que la loi permet ou excédant la concentration précisée dans les lois provinciales s'appliquant à l'utilisation spécifique autorisée de la propriété, y compris, notamment, toute quantité ou concentration pouvant nuire à la valeur de la propriété ou à sa négociabilité, se trouvent sur la propriété, sans égard à la provenance ou à la cause, nous pouvons vous demander d'effectuer immédiatement tous les travaux nécessaires pour retirer ces matières dangereuses, substances illégales ou autres substances de la propriété et réparer les dommages y ayant été causés. Les plans et les propositions pour le déroulement des travaux et des réparations doivent être préparés en consultation avec nous et nous devons les approuver d'avance par écrit. Une fois les travaux terminés, vous devez nous fournir la confirmation écrite que les travaux ont été réalisés. Cette confirmation doit être d'une forme qui nous convient. Vous êtes responsable de tous les coûts associés à ces travaux, y compris la remise d'une preuve indiquant que les travaux ont été réalisés.

- g) Si vous omettez de respecter une ou plusieurs de vos obligations aux termes de la présente clause, nous pouvons effectuer la totalité ou une partie des travaux que nous jugeons nécessaires. Cependant, nous n'en avons pas l'obligation. Vous devez nous rembourser la totalité des coûts y étant associés si nous décidons d'effectuer de tels travaux. Si vous ne nous remettez pas un tel remboursement, ces coûts seront ajoutés à l'hypothèque et porteront intérêt au taux d'intérêt.
- h) Dans tous les cas, vous nous protégerez et nous indemniserez contre l'ensemble des actions, réclamations, poursuites judiciaires, coûts ou autres demandes reliés aux substances dangereuses, aux substances illégales ou à toute substance dont la quantité ou la concentration excède ce que permet la loi ou encore dont la concentration excède celle qui est précisée dans les lois provinciales s'appliquant à l'utilisation spécifique autorisée de la propriété, y compris, notamment, toute quantité ou concentration pouvant nuire à la valeur de la propriété ou à sa négociabilité, qui se trouvent sur la propriété, et découlant de toute violation de vos obligations au titre de la présente clause.

9.14 **Inspections, essais et enquêtes concernant la propriété**

- a) Nous ou nos mandataires pouvons pénétrer dans la propriété et l'inspecter, ainsi qu'y effectuer les essais environnementaux, les évaluations de site, les enquêtes ou les études que nous jugeons nécessaires. Vous êtes responsable des coûts de ces essais, évaluations, enquêtes ou études, y compris les intérêts au taux d'intérêt. Vous devez nous payer immédiatement ces coûts, y compris les intérêts.
- b) Si votre hypothèque comporte une assurance hypothécaire, l'assureur hypothécaire ou ses mandataires peuvent pénétrer dans la propriété, l'inspecter et y effectuer les essais environnementaux, les évaluations de site, les enquêtes ou les études qu'ils jugent nécessaires. Vous êtes responsable des coûts des essais, des évaluations, des enquêtes ou des études, y compris les intérêts au taux d'intérêt. Vous devez payer immédiatement ces coûts, à nous ou à l'assureur hypothécaire, y compris les intérêts.
- c) Si nous ou l'assureur hypothécaire faisons valoir nos droits aux termes de la présente clause, nous, l'assureur hypothécaire ou nos mandataires respectifs ne serons pas considérés comme ayant pris possession de la propriété ni en avoir assumé la gestion ou le contrôle.

9.15 **Activités illégales**

Vous certifiez qu'aucune partie de la propriété n'est ni ne sera utilisée à une fin illégale, y compris une maison de prostitution ou une maison de jeu. Vous certifiez également qu'aucune partie de la propriété n'est ni ne sera utilisée pour la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, l'entreposage ou la disposition de marijuana ou d'autres substances dangereuses, illégales ou réglementées.

9.16 **Frais de service**

Vous nous paierez à l'échéance nos frais d'administration et de traitement alors en vigueur pour tous les aspects du service et de l'administration de l'hypothèque et des ententes, qui peuvent inclure, notamment :

- a) traiter les demandes d'opposition au paiement et les arrangements de retenue ou de traitement d'un versement à une date autre que sa date d'échéance par prélèvement automatique et tout versement tardif ou sauté, ainsi que pour le remplacement de chaque chèque ou autre acte refusé lors de sa présentation aux fins de paiement, tout prélèvement automatique qui n'est pas respecté au moment prévu ou tout versement en une forme autre que les prélèvements automatiques;

- b) préparer toute forme de relevé se rapportant à l'hypothèque, notamment relativement à une prise en charge, à des arriérés, à un rétablissement ou à une mainlevée, ainsi que chaque tableau d'amortissement ou tableau d'amortissement révisé, peu importe s'il doit vous être remis ou être transmis à vos mandataires ou avocats ou encore à une autre personne intéressée;
- c) établir chaque prêt dans nos systèmes de comptes de prêt, et périodiquement pour l'exploitation, l'entretien et la mise à niveau des systèmes, l'obtention de licences de logiciels, la gestion de documents, le stockage et la conservation des données et le service à la clientèle s'y rapportant;
- d) traiter chaque demande d'obtention de notre approbation ou consentement pour une location de la propriété ou la prise en charge, le transfert ou la cession de l'hypothèque, ou encore notre approbation ou consentement pour toute autre question exigée par l'hypothèque, peu importe si notre approbation ou consentement est accordé ou si la question est menée à bien;
- e) traiter chaque changement de fréquence des versements, chaque changement de date de versement, un versement sauté (si nous le permettons), une prolongation, un renouvellement, une conversion, une restructuration ou toute autre modification de l'hypothèque, des ententes ou des montants garantis par l'hypothèque, que celle-ci soit réalisée ou non;
- f) étudier une demande de report et remplir les documents relatifs à une demande de report;
- g) analyser le statut d'une assurance, administrer les annulations d'assurance, payer les primes d'assurance, traiter les demandes de règlement d'assurance et régler autrement toute situation résultant du non-respect des exigences relatives aux assurances aux termes de l'hypothèque;
- h) remettre une copie ou un double des documents que nous avons en dossier ou d'un plan d'amortissement, d'un historique des versements, d'un historique du compte fiscal, d'une vérification d'audit et d'autres services d'ordre administratif, y compris les démarches de recherche, la reproduction, les transmissions et les autres frais;
- i) analyser le statut des paiements des taxes foncières et administrer ces paiements;
- j) administrer le compte pour la perception et le paiement des taxes;
- k) enregistrer un état de financement ou un état de modification du financement ou émettre ou recevoir un avis ou de l'information, le statut de la sûreté ou une demande d'accusé de réception et exécuter les recherches requises;
- l) enregistrer de façon électronique ou autre ou signer et remettre une mainlevée ou une cession de l'hypothèque (sans égard au fait que la mainlevée ou cession puisse avoir été préparée par vous ou une autre personne en votre nom);
- m) réinvestir le principal de votre hypothèque si l'hypothèque est remboursée intégralement avant la date d'échéance; ou
- n) de manière générale, toute question associée à l'administration de l'hypothèque, des ententes et de la propriété, notamment, obtenir des informations sur la conformité, traiter ou faire valoir toute obligation contenue dans la charge ou les ententes, y compris, sans limitation, en ce qui a trait à la préparation et à l'administration de poursuites judiciaires et leur mise à exécution, les taxes, les frais et les questions reliés aux condominiums, les assurances, les réparations et la

construction, les questions environnementales, les baux et les autres charges et la gestion ou la vente de la propriété.

Nous pouvons ajouter nos frais à la dette garantie par l'hypothèque et nous vous facturerons des intérêts sur ces frais au taux d'intérêt à compter de la date à laquelle les frais sont engagés. Nos frais d'administration et de traitement seront les montants que nous établissons, divulguons et appliquons en général de temps à autre et qui pourront être vérifiés sur demande nous étant adressée. Nous avons le droit de changer à l'occasion les frais que nous demandons habituellement aux emprunteurs.

9.17 **Coûts**

Vous vous engagez à payer tous les montants que nous dépensons et les coûts que nous engageons de quelque manière que ce soit à l'égard de l'hypothèque et des ententes, y compris, notamment, les dépenses pour :

- a) voir à ce que le ou les prêts ou toute autre dette soient garantis par l'hypothèque, ainsi que chaque modification, prolongation ou renouvellement de ceux-ci, y compris la préparation, la signature et l'enregistrement de l'hypothèque ou de l'avis d'hypothèque, des ententes et de tous autres actes, sûretés et documents;
- b) percevoir les paiements aux termes de la sûreté relative à l'hypothèque et aux ententes et faire valoir et réaliser cette sûreté;
- c) défendre ou traiter autrement une action ou instance à laquelle, par suite de l'hypothèque, nous pouvons être partie ou dans laquelle nous pouvons être autrement intéressés, dont, notamment, tout privilège de construction ou toute question similaire, toute saisie ou poursuite par la police ou une autre autorité (y compris des procédures criminelles ou civiles en matière de confiscation), toute forclusion, vente (y compris toutes les questions raisonnables relatives à une vente postérieure à l'hypothèque), des procédures à l'égard d'une copropriété ou d'une expropriation, toute autre action ou instance, notamment à l'égard d'un rachat ou d'une évaluation, intentée par un autre titulaire d'une charge, ou tout certificat d'affaire en instance ou toute autre question relative au titre; et
- d) exécuter ou respecter l'une de vos obligations aux termes de la présente hypothèque ou des ententes, y compris, notamment, celles portant sur les assurances, les condominiums, la réparation et la construction, les baux, les taxes, les charges prioritaires et les questions environnementales.

Vous devrez acquitter intégralement tous les coûts et frais légaux que nous engageons pour voir au respect d'une modalité, pour l'exécution de l'hypothèque et des ententes et en raison de toute procédure de tiers de quelque nature que ce soit visant la propriété (y compris les frais légaux pour des poursuites judiciaires en fonction d'une indemnisation complète ou d'une relation entre un avocat et son client). Tout montant non payé en entier à l'échéance sera ajouté à la dette garantie par l'hypothèque, et vous devrez payer des intérêts sur ces montants au taux d'intérêt à compter de la date d'échéance des montants en cause.

9.18 **Garanties relatives aux habitations neuves**

Si la propriété inclut une habitation neuve ou de construction récente, vous vous engagez à respecter toutes les exigences relatives à l'obtention et au maintien de la garantie dans le cadre du programme de garantie des habitations neuves s'appliquant dans la province ou le territoire où se trouve la propriété. Vous vous engagez à nous remettre des copies du certificat de garantie d'habitation neuve et du certificat de possession ou des autres certificats applicables. Vous nous cédez le droit de recevoir et de faire valoir tous les avantages d'une telle garantie. Vous vous engagez également à nous rembourser les coûts que nous engageons pour respecter les exigences du programme de garantie ou pour faire valoir vos droits en votre nom si vous omettez de le faire.

9.19 Expropriation

Si votre propriété entière est expropriée, la dette deviendra immédiatement due et payable, avec les intérêts perdus et les frais de paiement anticipé. Si seule une partie de la propriété est expropriée, le montant qui vous est accordé pour l'expropriation partielle nous sera remis et nous l'affecterons en réduction de la dette. Si, à notre avis, le reste de la propriété ne constitue pas une sûreté adéquate pour la dette, la dette ou toute partie de celle-ci que nous établissons deviendra alors immédiatement due et payable, avec les intérêts perdus, y compris les frais de paiement anticipé. Lorsque votre propriété est située en Alberta, vous reconnaissez avoir reçu des conseils de la part de conseillers juridiques sur la signification de l'article 49 de la loi intitulée *Expropriation Act* (Alberta) et renoncez à tout avantage pouvant vous être accordé par les dispositions de cet article. Vous vous engagez et consentez de plus à ce que si une partie de votre propriété est prise pour des travaux publics en vertu de la loi intitulée *Municipal Government Act* (Alberta) ou de la loi intitulée *Public Works Act* (Alberta) ou encore d'une loi ou d'un règlement similaire, le dédommagement qui vous est payable (ou qui est payable à quiconque réclame un intérêt sous votre autorité ou par votre entremise) nous sera alors entièrement payable, et vous nous cédez la totalité de ce dédommagement.

9.20 Renseignements sur le conjoint

Vous nous certifiez que tous les renseignements que vous nous transmettez au sujet de votre situation matrimoniale et de la propriété au moment de votre demande du prêt garanti par l'hypothèque et que les déclarations formulées dans l'hypothèque enregistrée sont véridiques et exacts en vertu des lois régissant les droits des époux sur les biens dans la province ou le territoire où se trouve la propriété. En cas de changement de la qualification de la propriété en tant que propriété familiale en vertu des lois régissant les droits des époux sur les biens, vous vous engagez à nous en aviser immédiatement par écrit.

9.21 Retenues d'impôt

Vous concevez que nous devons recevoir les paiements d'intérêts, en franchise de toute retenue d'impôt. Si vous êtes ou devenez un non-résident du Canada aux fins de l'impôt sur le revenu, le pays où vous résidez peut vous demander une retenue d'impôt sur la tranche des intérêts des versements que vous nous remettez. Vous êtes responsable du paiement de toute retenue d'impôt et vous devez nous remettre les reçus transmis par l'autorité fiscale étrangère comme preuve indiquant que vous avez payé la retenue d'impôt. Si vous ne payez pas la retenue d'impôt et que l'autorité fiscale étrangère nous oblige à le faire, vous promettez de nous payer le montant de la retenue d'impôt lorsque nous vous le demanderons. Le montant sera ajouté à la dette et portera intérêt au taux d'intérêt jusqu'à son règlement. Nous avons le droit, mais non l'obligation, de percevoir et de remettre la retenue d'impôt en votre nom. Si nous décidons de le faire, nous remettrons la retenue d'impôt à l'autorité fiscale étrangère sur l'intérêt que nous percevons.

10. NOS DROITS ET RECOURS

10.1 Aucune obligation de consentir des avances aux termes de l'hypothèque

Nous pouvons, pour quelque raison que ce soit, décider de ne pas vous avancer la totalité ou une partie de la dette, malgré le fait que vous puissiez vous en remettre à un engagement que nous avons pris, même si vous avez signé l'hypothèque, si l'hypothèque ou l'avis d'hypothèque a été enregistré ou si nous vous avons déjà remis une partie de la dette. Dans ce cas, vous nous paierez, immédiatement sur demande, la totalité de nos coûts et frais, y compris les frais légaux concernant la recherche de titre de la propriété et l'enregistrement de l'hypothèque.

10.2 Libération de la propriété par une mainlevée de l'hypothèque

- a) Nous pouvons libérer notre intérêt dans la totalité ou une partie de la propriété, que nous recevions ou non quelque valeur que ce soit. Nous devons vous rendre des comptes seulement pour l'argent que nous recevons réellement. Si nous libérons

notre intérêt à l'égard d'une partie seulement de la propriété, le reste de la propriété continuera de garantir la dette, et vos obligations et celles de toute caution aux termes de l'hypothèque demeureront inchangées.

- b) Si la propriété est soumise à un lotissement, chaque partie de celle-ci garantira le paiement de la dette.

10.3 **Certaines mesures que nous pouvons prendre**

- a) Si nous le jugeons nécessaire, nous pouvons payer toute charge, réclamation, priorité ou tout privilège de rang prioritaire par rapport à l'hypothèque.
- b) Si vous êtes un locataire de la propriété, nous pouvons corriger tout défaut existant aux termes de votre bail et vous devez nous rembourser immédiatement tous les paiements et frais que nous engageons à cette fin. Si vous refusez ou négligez de renouveler votre bail lorsque celui-ci vous en donne le droit, nous pouvons le faire. Chaque renouvellement sera assujéti à la présente hypothèque.
- c) Si vous ne respectez pas une ou plusieurs de vos obligations aux termes de l'hypothèque, nous pouvons, sans en avoir l'obligation, exécuter de telles obligations. Vous devez immédiatement nous rembourser tous les paiements que nous effectuons et tous les coûts que nous engageons pour prendre de telles mesures.
- d) Les paiements que nous effectuons aux termes de l'hypothèque seront ajoutés à la dette. Nous vous facturerons des intérêts sur de tels paiements au taux d'intérêt, à compter de la date à laquelle nous les acquitterons.
- e) Si nous n'avons pas reçu le rapport final d'un avocat et le certificat de titre dans les 60 jours de l'avance finale des fonds aux termes de l'hypothèque, nous sommes autorisés à mandater un autre avocat de notre choix pour fournir un rapport final et un certificat de titre. Vous serez responsable de tous les coûts associés à une telle mesure.

10.4 **Défaut et déclenchement de la déchéance du terme de la dette**

La totalité ou toute partie de la dette deviendra immédiatement payable, à notre gré, dans les cas suivants :

- a) vous faites défaut d'acquitter un versement régulier ou un autre paiement que vous avez l'obligation de nous transmettre aux termes de l'hypothèque;
- b) vous omettez de respecter l'une de vos autres obligations aux termes de l'hypothèque ou d'une entente;
- c) un privilège est enregistré à l'égard de la propriété ou nous recevons un avis écrit d'un privilège qui est créé par suite de taxes foncières ou de services publics impayés, de frais d'entretien de condominium ou de copropriété impayés, de jugements, de privilèges de construction ou d'autres charges similaires;
- d) la propriété est abandonnée ou n'est pas occupée de façon visible et constante;
- e) tout édifice érigé ou tout ajout, modification ou amélioration effectué sur la propriété qui demeure non terminé sans que des travaux ne soient effectués à leur égard pendant 15 jours consécutifs;
- f) la propriété est utilisée à une fin illégale; pour la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le traitement, l'entreposage ou la disposition de substances illégales ou réglementées; pour la culture, la fabrication, le raffinage, la manutention, le

traitement, l'entreposage ou la disposition de marijuana (légale ou non); ou elle est utilisée pour une fin commerciale sans notre consentement;

- g) vous ou quiconque prenez une mesure qui, à notre discrétion, diminue la valeur de la propriété;
- h) vous vendez ou aliérez autrement la propriété ou votre intérêt dans l'hypothèque à une personne que nous n'avons pas approuvée par écrit;
- i) vous êtes une société par actions ou une autre entité et qu'un changement de contrôle survient en faveur d'une ou de plusieurs personnes que nous n'avons pas approuvées par écrit ou vous êtes soumis à une dissolution ou à une annulation;
- j) la propriété est frappée de déchéance ou de déshérence en faveur de la couronne;
- k) une autre hypothèque est enregistrée à l'égard de la propriété et un défaut de paiement survient à l'égard de cette hypothèque;
- l) nous découvrons qu'une déclaration, certification, affirmation ou entente que vous nous avez donnée ou transmise lors de la demande du prêt initial ou de toute autre dette ou encore dans l'hypothèque est fausse ou le devient pendant la durée de l'hypothèque;
- m) la propriété inclut une unité condominiale ou une unité en copropriété, un vote autorise la cessation de la propriété condominiale ou de la copropriété ou encore la vente de l'ensemble ou de la quasi-totalité des biens de l'association condominiale ou de la société de copropriété ou de ses éléments communs, ou l'association condominiale ou la société de copropriété omet d'assurer l'unité ou la copropriété et les éléments communs; ou
- n) une requête en faillite est déposée contre vous, vous faites une cession générale au bénéficiaire de vos créanciers, vous faites une proposition à vos créanciers, un séquestre ou une personne similaire est nommé ou est sur le point d'être nommé pour assumer le contrôle de vos affaires ou de la propriété ou, à notre avis, vous devenez insolvable.

Si la dette ainsi déclarée immédiatement payable est acquittée avant la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance, vous vous engagez à nous dédommager en payant des frais de paiement anticipé correspondant à trois mois d'intérêts au taux d'intérêt du prêt initial ou de tout autre prêt fixe alors en vigueur. Lorsque le défaut se poursuit jusqu'à la date d'exigibilité du solde ou la date d'échéance ou survient par la suite, la dette en cours peut être seulement réglée moyennant le paiement de trois mois d'intérêt sur la dette. Vous consentez de plus à ce que nous puissions recouvrer ces frais de paiement anticipé sur le produit de toute vente de la propriété ou d'une autre procédure d'exécution de l'hypothèque ou d'une autre entente.

10.5 **Mise à exécution de nos droits**

- a) Si l'un des événements énoncés à l'article 10.4 survient, nous pouvons, en déclarant ou non le prêt comme étant immédiatement payable, faire valoir nos droits en prenant certaines mesures, y compris les suivantes :
 - i) *Vous poursuivre.* Nous pouvons prendre toute mesure s'avérant nécessaire pour nous permettre de recouvrer le paiement de la totalité ou d'une partie de la dette et pour voir à ce que vous exécutiez toutes vos autres obligations aux termes de l'hypothèque ou des ententes.
 - ii) *Procéder à une forclusion ou à une vente.* Nous pouvons intenter des poursuites judiciaires pour la forclusion de votre droit, de votre titre et de votre quote-part du rachat de la propriété. Si nous obtenons une

ordonnance finale de forclusion auprès de la cour, la propriété nous appartiendra. Nous pouvons également demander à la cour d'ordonner la vente de la propriété sous sa supervision. Si le montant que nous recevons de la vente de la propriété est inférieur à la dette, vous devez nous payer la différence.

- iii) *Louer la propriété ou percevoir les loyers.* En pénétrant dans la propriété ou non, nous pouvons louer celle-ci sans aucun avis à votre intention. Si nous le jugeons raisonnable, nous pouvons annuler ou modifier tout bail ou conclure de nouveaux baux sans être responsables de quelque perte qui en résulte. Nous pouvons affecter les fonds perçus aux termes ou à l'égard de tout bail, après le paiement de tous les coûts et frais, à toute partie de la dette. Nous devons rendre des comptes seulement pour les fonds demeurant après le paiement de tous les coûts et frais au moment où nous les recevons réellement. Si les fonds demeurant après le paiement de tous les coûts et frais ne peuvent acquitter intégralement la dette, vous devez nous remettre la différence.
- iv) *Utiliser un pouvoir de vente.* Nous pouvons, lorsque la loi le permet et moyennant la période minimum d'avis écrit que la loi nous oblige à vous remettre, vendre la propriété ou toute partie de celle-ci. Nous pouvons vendre la propriété au comptant ou à crédit ou encore partiellement au comptant et partiellement à crédit. Nous pouvons vendre la propriété dans le cadre d'une vente privée ou d'une vente aux enchères publique et moyennant les conditions que nous pouvons obtenir, tel que le permet la loi. Si nous jugeons raisonnable de procéder ainsi, nous pouvons annuler ou modifier tout contrat de vente ou reporter toute vente sans être responsables de quelque perte qui en résulte. Nous pouvons affecter les fonds tirés d'une vente, après le paiement de tous les coûts et frais, à la réduction d'une partie de la dette. Nous serons seulement responsables des fonds demeurant après que nous aurons payé tous les coûts et frais, lorsque nous recevons réellement ces fonds. Si les fonds demeurant après le paiement de tous les coûts et frais ne peuvent acquitter intégralement la dette, vous devrez nous payer la différence.
- v) *Pénétrer dans la propriété.* Nous pouvons pénétrer dans la propriété en tout temps, sans votre permission, et prendre les arrangements nécessaires pour procéder à une inspection, percevoir les loyers, procéder à la gestion, effectuer des réparations ou terminer des travaux de construction. Nous ne serons pas considérés comme un créancier hypothécaire en possession de la propriété, à moins que nous n'en prenions réellement possession. Pendant que nous sommes en possession de la propriété, nous aurons des comptes à rendre seulement pour les fonds que nous recevons réellement. Nous pouvons prendre possession de la propriété sans aucune charge ni entrave.
- vi) *Nommer un séquestre.* Nous pouvons nommer par écrit un séquestre (terme qui inclut un séquestre-gérant) pour percevoir tout revenu provenant de la propriété. Le séquestre sera votre mandataire, et non le nôtre, et vous seul serez responsable des actes ou omissions de ce séquestre. Nous n'avons aucun compte à rendre quant aux fonds reçus par le séquestre, sauf pour les fonds que nous recevons réellement. Le séquestre peut utiliser tout recours à notre portée ou prendre toute mesure dont nous pouvons nous prévaloir aux termes de l'hypothèque ou d'une autre entente afin de percevoir le revenu provenant de la propriété, de prendre possession d'une partie ou de la totalité de celle-ci ou encore de la gérer et de la maintenir en bon état. Sur le revenu perçu, le séquestre

paiera l'ensemble des loyers, taxes, primes d'assurance et autres frais nécessaires pour maintenir la propriété en bon état; sa propre commission en tant que séquestre; tous les montants nécessaires pour que toute charge de rang prioritaire à l'hypothèque demeure en règle; les intérêts dus sur l'hypothèque; et la totalité ou toute partie de la dette, que celle-ci soit échue ou non.

- vii) *Corriger des défauts.* Nous pouvons corriger tout défaut aux termes de l'hypothèque.
- viii) *Cesser les retraits automatiques.* Nous pouvons cesser les débits automatiques des versements réguliers dus aux termes de l'hypothèque.
- ix) *Prendre d'autres mesures.* Nous pouvons prendre toute autre mesure ou procédure contre vous suivant ce que nous permettent les lois de la province ou du territoire où se trouve la propriété, ainsi que les lois du Canada.

Nous avons le droit de prendre une ou plusieurs de ces mesures simultanément ou dans l'ordre que nous choisissons.

- b) Si l'un des événements prévus à la clause 10.4 se produit, nous pouvons, à notre seul gré, malgré toute autre disposition de l'hypothèque, décider si de tels événements peuvent être corrigés ou non et, si nous décidons qu'ils ne peuvent pas être corrigés (à notre seule discrétion) et malgré tout effort ou toute tentative de votre part pour corriger de tels événements, nous pouvons faire valoir nos droits de toute manière prévue dans l'hypothèque, tel que la loi le permet.
- c) Si nous prenons possession de la propriété pour faire valoir nos droits, vous vous abstenrez d'entraver notre possession ou la possession de la propriété par un séquestre que nous nommons ou encore sa possession par une personne à laquelle nous avons loué ou vendu celle-ci. Vous vous abstenrez de formuler une réclamation contre toute personne à laquelle la propriété a été louée ou vendue.
- d) Si nous prenons possession de la propriété, tout équipement (qui ne fait pas partie de la propriété), meuble ou équipement ménager ou bien personnel demeurant sur la propriété pendant une période de plus de quinze (15) jours après que nous ayons pris possession de la propriété sera réputé avoir été abandonné, et nous pouvons retirer, entreposer, aliéner ou traiter autrement de tels biens abandonnés de la manière que nous jugeons appropriée. Les coûts, notamment de retrait et d'entreposage, pourront être ajoutés à la dette garantie par l'hypothèque et porteront intérêt au taux d'intérêt.
- e) Si vous avez loué la propriété sans notre approbation écrite tel que l'exige la clause 9.5 des présentes clauses types de charge, nous aurons les mêmes droits et recours que si vous aviez tenté de nous décourager de prendre possession de la propriété si vous aviez été en défaut au titre de l'hypothèque ou aviez nui à la valeur de la propriété. Nous pouvons payer tout montant que nous jugeons nécessaire à un locataire afin d'obtenir sa collaboration dans le cadre des démarches entreprises pour vendre la propriété, la montrer et pour obtenir la possession de celle-ci ou de toute partie de celle-ci auprès du locataire. Vous reconnaissez que tout montant que nous payons à un locataire sera ajouté au montant de la dette et portera intérêt au taux d'intérêt.
- f) Vous devez payer tous nos frais et dépenses associés à notre mise à exécution de nos droits (y compris les frais légaux dans le cadre de toute poursuite judiciaire en fonction de la relation entre un avocat et son client ou sur le fondement d'une indemnité intégrale). Vous devez payer ces montants immédiatement lorsque nous

vous les demandons. Vous devez également régler tous les autres coûts que nous devons acquitter pour protéger nos intérêts et faire valoir nos droits aux termes de l'hypothèque, ainsi qu'une allocation raisonnable pour le temps et les services de nos employés.

- g) Si nous tardons à mettre à exécution l'un de nos droits ou si nous vous accordons ou donnons à une autre personne une prolongation de délai, le délai ou la prolongation n'aura aucune incidence sur nos autres droits aux termes de l'hypothèque. Si nous subissons un tel retard ou accordons une telle prolongation, nous pouvons quand même vous demander de verser tous les paiements à temps et de respecter vos obligations dans le cadre de l'hypothèque; vous demander le paiement de la dette si vous êtes en défaut; et obliger toute autre personne ayant des obligations aux termes de l'hypothèque, y compris une caution, à respecter de telles obligations.
- h) Dans certains cas, nous pouvons nous abstenir de faire valoir nos droits relativement à un défaut particulier. Cependant, en agissant ainsi, nous ne renonçons pas à quelque autre défaut existant ni à d'autres défauts à l'avenir.
- i) Si nous obtenons une ordonnance ou un jugement de la cour contre vous pour faire valoir nos droits, le jugement ne nous empêchera pas de donner suite à nos autres recours ou droits pour obtenir l'exécution de vos obligations aux termes de l'hypothèque.

10.6 **Doctrine de la consolidation**

La doctrine de la consolidation s'appliquera à l'hypothèque et à toute autre hypothèque que vous nous avez accordée ou que vous nous accorderez. Cela veut dire que si vous êtes en défaut aux termes de l'une de vos hypothèques avec nous, nous pourrions alors, comme condition de votre remboursement de toute hypothèque, vous obliger à rembourser toute la dette.

10.7 **Priorité du prêt assuré**

Lors d'un défaut aux termes duquel nous faisons valoir nos droits au titre de la clause 10.5 à l'égard de ce prêt assuré, chaque prêt constituant un prêt assuré aura priorité sur tout autre prêt et(ou) dette garanti par l'hypothèque quant au paiement, à la perception, à la mise à exécution et à la réalisation.

11. **CAUTIONS**

- a) En contrepartie du fait que nous vous (étant appelé dans la présente clause 11 l'«emprunteur» et incluant tous les représentants légaux et successoraux, successeurs et ayants cause de l'emprunteur) consentions le prêt initial, que nous vous accordions d'autres dettes et d'autres valeurs, chaque personne qui signe l'hypothèque ou une entente se rapportant à l'hypothèque en tant que caution ou auteur de l'engagement appose sa signature à titre de débiteur principal et non de sûreté. En d'autres mots, chaque caution s'engage à nous payer le montant du prêt initial et des autres dettes afin de respecter toutes les autres obligations de l'emprunteur de la manière et au moment exigés par l'hypothèque et les ententes.
- b) S'il y a plus d'une caution, les cautions auront, solidairement les unes avec les autres et avec les emprunteurs, la responsabilité de respecter toutes les obligations aux termes de l'hypothèque et des ententes.
- c) Nous pouvons en tout temps prendre l'une des mesures suivantes, sans aviser une caution et sans obtenir son consentement : prolonger le délai de paiement, accorder un renouvellement, consentir à une prolongation, traiter une sûreté additionnelle, donner une mainlevée ou une quittance, changer le taux d'intérêt, modifier les modalités du prêt initial et de toute autre dette ou traiter toute autre question

touchant l'hypothèque, la dette garantie et les obligations de l'emprunteur. La prise de l'une de ces mesures n'aura aucune incidence sur le cautionnement ou les obligations d'une caution.

- d) Nous pouvons exiger le paiement de la part d'une caution avant de tenter d'obtenir le paiement auprès de l'emprunteur. Toutes les obligations d'une caution seront également les obligations des héritiers, liquidateurs de succession, successeurs et ayants cause, ainsi que représentants personnels et successoraux de la caution. Les obligations d'une caution ne seront aucunement touchées par la faillite de l'emprunteur ou d'une autre caution.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

12.1 Date de l'hypothèque

Afin de définir la date de l'hypothèque à l'égard de tout droit prévu par la loi permettant d'effectuer des paiements anticipés seulement, la date de l'hypothèque sera réputée être la date d'ajustement des intérêts pour le prêt initial figurant dans l'hypothèque enregistrée ou dans une autre entente ou encore dans une entente modifiant l'hypothèque enregistrée.

12.2 Exclusion des engagements prévus par la loi

En cas d'incompatibilité ou de conflit entre les dispositions contenues dans l'hypothèque et les engagements qui sont implicites ou intégrés dans une hypothèque en vertu de la loi dans la province ou le territoire où se trouve la propriété, les dispositions de l'hypothèque prévaudront et l'emporteront sur de tels engagements prévus par la loi dans la mesure de l'incompatibilité ou du conflit.

12.3 *Loi nationale sur l'habitation*

Si l'hypothèque est un prêt assuré auprès de la SCHL en tant qu'assureur hypothécaire, elle est consentie conformément à la *Loi nationale sur l'habitation*.

12.4 Invalidité d'une partie de l'hypothèque

Si une partie de l'hypothèque est déclarée invalide ou inopposable, la validité ou l'opposabilité de toutes les autres parties de l'hypothèque n'en sera aucunement touchée.

12.5 Avis

Vous acceptez être réputé avoir reçu toute la correspondance et tous les avis qui vous sont envoyés par courrier recommandé et courrier régulier à l'adresse de la propriété et à votre adresse la plus récente que nous avons en dossier pour vous.

12.6 Rubriques

Toutes les rubriques des clauses ne visent que des fins de commodité et ne font pas partie de l'hypothèque.

12.7 Lois d'application

L'hypothèque sera régie par les lois de la province ou du territoire où se trouve la propriété, ainsi que par les lois du Canada qui s'y appliquent. Tout renvoi à une loi dans l'hypothèque inclut les modifications et remplacements de cette loi en vigueur de temps à autre.

12.8 Avis important pour les hypothèques au Manitoba

Si l'hypothèque vise une propriété située au Manitoba, la disposition suivante s'applique :

La Loi sur les hypothèques (Manitoba) dispose que tous les 12 mois ou au besoin, aux fins du remboursement ou de la vente, le débiteur hypothécaire peut obtenir gratuitement du créancier hypothécaire un relevé des dettes garanties par la présente hypothèque.

12.9 Avis d'obligations aux termes des hypothèques en Alberta

Si l'hypothèque est une hypothèque à ratio élevé grevant une propriété située en Alberta et est assurée par un assureur hypothécaire, la disposition suivante s'applique :

La présente hypothèque est une hypothèque à ratio élevé à laquelle s'appliquent les articles 43(4.1) et (4.2), ainsi que 44(4.1) et (4.2) de la loi intitulée *Law of Property Act* (Alberta). Vous et toute personne qui prend en charge cette hypothèque auprès de vous, de façon expresse ou implicite, pourriez être poursuivi pour toute obligation aux termes de la présente hypothèque en cas de défaut par vous ou une personne qui prend cette hypothèque en charge. (Traduction)

Dans la présente clause 12.9, une hypothèque à ratio élevé désigne une hypothèque immobilière consentie pour garantir un prêt aux termes duquel le montant maximum garanti par l'hypothèque, ajouté au montant de toute autre charge ou hypothèque existante grevant le même immeuble, excède 75 % de la valeur marchande de l'immeuble au moment où l'hypothèque est consentie.

12.10 Renonciation à la législation de la Saskatchewan

Si vous êtes une société par actions et que l'hypothèque grève une propriété située en Saskatchewan, vous acceptez que la loi intitulée *The Land Contracts (Actions) Act* (Saskatchewan) n'a aucune application à une action, au sens donné au terme correspondant dans cette loi, à l'égard de votre hypothèque, et acceptez de plus que la loi intitulée *The Limitation of Civil Rights Act* (Saskatchewan) n'a aucune application à votre hypothèque ou à une entente quelconque ou encore à un acte renouvelant ou prolongeant votre hypothèque ou nos droits, pouvoirs ou recours aux termes de l'hypothèque, ou encore servant de garantie subsidiaire à ceux-ci.

12.11 Engagement de parfaire

Vous signerez et remettrez les autres ententes et documents et fournirez les autres engagements de parfaire que nous pouvons raisonnablement demander pour donner effet à votre hypothèque.

13. DROIT DE TRAITER TOUT PRÊT

Nous pouvons, à notre gré et sans restriction, consentement ou avis à votre intention (il convient de préciser que cela inclut toute caution ou tout conjoint qui signe votre hypothèque), i) assurer la totalité ou toute partie de la dette ou tout intérêt s'y rapportant auprès de tout assureur hypothécaire en tout temps et de temps à autre et ii) vendre, céder, titriser ou grever votre hypothèque ou en faire un prêt consortial en faveur d'une ou de plusieurs tierces parties, y compris un assureur hypothécaire et(ou) l'administrateur, sans avis à votre intention (tel que le prévoit plus en détail la clause 14 ci-dessous). Si nous procédons ainsi, vous reconnaissez que votre hypothèque continue de garantir tous les montants dus aux termes de celle-ci. Nous pourrions racheter votre hypothèque une fois celle-ci vendue ou cédée, peu importe si elle est en défaut ou non.

14. TITRISATION/FINANCEMENT

Vous reconnaissez et acceptez que, à l'égard de tout prêt assuré que nous incluons dans un programme de mise en commun, tant qu'un tel prêt assuré est inclus dans le programme de mise en commun :

- a) toute avance, augmentation du principal ou emprunt supplémentaire nouveau ou additionnel au-delà de l'avance initiale ou des prolongations de la durée et y compris les prêts renouvelables, les marges de crédit et les nouvelles avances (chacun appelé une « **avance additionnelle** » et, collectivement, des « **avances** »)

additionnelles »), aux conditions dont nous vous informons de temps à autre, est seulement autorisé à condition que chaque avance additionnelle soit un nouveau prêt, et que le nouveau prêt qui vous est consenti soit traité en tant que prêt séparé et distinct à toutes fins, y compris la mise à exécution, et vous vous engagez et consentez à conclure les sûretés et les documents additionnels ou nouveaux que nous vous demandons relativement à toute pareille avance additionnelle;

- b) nous déclinons toute responsabilité contre l'assureur hypothécaire et l'administrateur découlant de tout renvoi ou de tout droit en notre faveur ou autrement, concernant toute consolidation d'une sûreté, d'hypothèques, de prêts ou de biens à l'égard d'un prêt assuré dans le cadre d'un programme de mise en commun, pour autant que l'assureur hypothécaire et(ou) l'administrateur aient un intérêt dans le prêt assuré; et
- c) nous déclinons toute responsabilité contre l'assureur hypothécaire et l'administrateur concernant tout renvoi ou droit en notre faveur ou autrement, à l'égard de toute constitution d'une garantie croisée ou de tout défaut croisé dans le cadre d'une sûreté, d'hypothèques, de prêts ou de biens ou de l'octroi de biens en garantie de plus d'un prêt, ou plus d'un prêt est garanti par un bien unique, dans les cas où ces prêts garantis par l'hypothèque ne sont pas tous inclus dans un programme de mise en commun, et nous nous abstiendrons d'exercer de tels renvois ou droits à l'égard de prêts qui ne sont pas inclus dans un programme de mise en commun, tant que l'assureur hypothécaire et(ou) l'administrateur ont un intérêt dans le prêt assuré;

il demeure toutefois entendu que, malgré ce qui précède, vous reconnaissez et acceptez que nous ne renonçons aucunement à la sûreté de l'hypothèque, ne déclinons pas toute responsabilité à son égard ni n'en accordons une quittance ou mainlevée contre des personnes, y compris vous, une caution ou toute autre personne ayant ou prenant un intérêt dans la propriété.

15. RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

Dans le cadre du traitement, de l'approbation, du financement, du service et de l'administration de la totalité ou de toute partie de la dette ou de quelque assurance, vente, titrisation, cession ou financement s'y rapportant, y compris tout prêt aux termes d'une entente, ou tout intérêt à cet égard, nous, un assureur hypothécaire, l'administrateur, toute autre personne ayant un intérêt ou se proposant d'acquérir un intérêt dans la totalité ou toute partie de la dette et(ou) dans l'hypothèque de temps à autre (y compris nos et leurs mandataires, agents, conseillers, avocats, comptables, consultants, évaluateurs, sources de vérification du crédit, agences de notation du crédit, et toute partie mandatée pour assurer le service de l'hypothèque), ou toute autre personne relativement à toute procédure de perception ou de mise à exécution prise aux termes ou à l'égard de la totalité ou d'une partie de la dette, y compris tout prêt ou tout accord de prêt (les « **personnes ayant accès à l'information** »), pouvons, tel que nous pouvons le déterminer à notre seule discrétion, toujours sous réserve des lois sur le respect de la vie privée et en conformité avec celles-ci :

- a) percevoir, utiliser et mémoriser l'information et le matériel (y compris l'information personnelle confidentielle) que vous, une caution ou votre conjoint nous transmettez ou qui ont été obtenus par la personne concernée ayant accès à l'information ou pour son compte à l'égard de la dette, à votre sujet ou concernant une caution ou la propriété (tant avant qu'après tout nouveau prêt, tout refinancement d'un prêt, toute nouvelle avance et toute avance supplémentaire sur un prêt et(ou) un défaut), sans aucun autre avis à votre intention ou à celle de votre conjoint ou d'une caution; et
- b) transférer, céder, libérer, divulguer, échanger ou partager cette information et ce matériel (y compris l'information personnelle confidentielle) à l'intention i) de toute autre personne ayant accès à l'information; et ii) de toute autorité

gouvernementale ayant compétence à son sujet ou sur ses activités, ou les transférer, céder, libérer, divulguer, échanger ou partager avec cette personne et cette autorité gouvernementale, et vous, votre conjoint et toute caution consentez irrévocablement par les présentes à la perception, à l'utilisation, à la mémorisation, à la libération, à la divulgation, à l'échange, au partage, au transfert et à la cession de toute cette information et de tout ce matériel (y compris l'information personnelle confidentielle).

Le texte qui précède est inclus malgré les dispositions relatives à l'avis sur le respect de la vie privée et à l'accès à l'information personnelle faisant l'objet du consentement dans l'engagement, et s'y ajoute.

16. TAUX D'INTÉRÊT ÉQUIVALENTS

Si votre taux d'intérêt est composé, vous pouvez établir le taux d'intérêt équivalent calculé semestriellement non à l'avance en consultant le tableau ci-dessous :

Taux nominal mensuel	Taux semestriel composé	Taux nominal mensuel	Taux semestriel composé	Taux nominal mensuel	Taux semestriel composé
1,000	1,00250	6,000	6,09000	11,000	11,30250
1,125	1,12816	6,125	6,21879	11,125	11,43441
1,250	1,25391	6,250	6,34766	11,250	11,56641
1,375	1,37973	6,375	6,47660	11,375	11,69848
1,500	1,50563	6,500	6,60562	11,500	11,83063
1,625	1,63160	6,625	6,73473	11,625	11,96285
1,750	1,75766	6,750	6,86391	11,750	12,09516
1,875	1,88379	6,875	6,99316	11,875	12,22754
2,000	2,01000	7,000	7,12250	12,000	12,36000
2,125	2,13629	7,125	7,25191	12,125	12,49254
2,250	2,26266	7,250	7,38141	12,250	12,62516
2,375	2,38910	7,375	7,51098	12,375	12,75785
2,500	2,51563	7,500	7,64063	12,500	12,89063
2,625	2,64223	7,625	7,77035	12,625	13,02348
2,750	2,76891	7,750	7,90016	12,750	13,15641
2,875	2,89566	7,875	8,03004	12,875	13,28941
3,000	3,02250	8,000	8,16000	13,000	13,42250
3,125	3,14941	8,125	8,29004	13,125	13,55566
3,250	3,27641	8,250	8,42016	13,250	13,68891
3,375	3,40348	8,375	8,55035	13,375	13,82223
3,500	3,53063	8,500	8,68063	13,500	13,95563
3,625	3,65785	8,625	8,81098	13,625	14,08910
3,750	3,78516	8,750	8,94141	13,750	14,22266
3,875	3,91254	8,875	9,07191	13,875	14,35629
4,000	4,04000	9,000	9,20250	14,000	14,49000
4,125	4,16754	9,125	9,33316	14,125	14,62379
4,250	4,29516	9,250	9,46391	14,250	14,75766
4,375	4,42285	9,375	9,59473	14,375	14,89160
4,500	4,55062	9,500	9,72563	14,500	15,02563
4,625	4,67848	9,625	9,85660	14,625	15,15973
4,750	4,80641	9,750	9,98766	14,750	15,29391
4,875	4,93441	9,875	10,11879	14,875	15,42816
5,000	5,06250	10,000	10,25000	15,000	15,56250
5,125	5,19066	10,125	10,38129	15,125	15,69691
5,250	5,31891	10,250	10,51266	15,250	15,83141
5,375	5,44723	10,375	10,64410	15,375	15,96598
5,500	5,57563	10,500	10,77563	15,500	16,10063
5,625	5,70410	10,625	10,90723	15,625	16,23535
5,750	5,83266	10,750	11,03891	15,750	16,37016
5,875	5,96129	10,875	11,17066	15,875	16,50504

EN DATE DU 28^e janvier 2019

COMPAGNIE HOME TRUST

par ses avocats,

Gowling WLG (Canada), S.E.N.C.R.L., s.r.l.

par

CK Strong

Catherine Kirsty Strong

DÉPOSÉES LE

2019

Document Review

The Property Registry
A Service Provider for the Province of Manitoba



Registration #	Type	New Titles
5039276/1	Standard Charge Mortgage Ter	
Notes		
