

**Immovable Hypothec (Québec)**

The year Two-Thousand \_\_\_\_\_, the \_\_\_\_\_ day of the month of \_\_\_\_\_  
before M<sup>re</sup> \_\_\_\_\_  
notary in \_\_\_\_\_ province of Québec, Canada.

**Did appear:**

**Manulife Bank of Canada**

A Canadian banking corporation duly incorporated under the Bank Act (S.C. 1991, c 46), having its head office at 500 King St. North, P.O. Box 500-M-A, in Waterloo, Ontario, N2J 4C6, acting herein and represented by \_\_\_\_\_, its delegate(s) duly authorized pursuant to a Power of Attorney granted by the President & Chief Executive Officer of Manulife Bank of Canada, a certified true copy of which is attached hereto.

Manulife Bank of Canada has a branch at: Manulife Bank, c/o Manulife One Accounts Administration, 500 King St. North, P.O. Box 500-M-A Waterloo, Ontario, N2J 4C6. Notice of the address of the said branch was published at the land registry office of the registration division of \_\_\_\_\_ under number 6 002 007.

hereinafter the “**Lender**”,  
AND, (the persons granting the hypothec),

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

hereinafter, individually and collectively, the “**Borrower**”,

## WHICH PARTIES AGREE AND DECLARE THE FOLLOWING:

In this Agreement, “you” means each person granting the hypothec and “us” or “we” means Manulife Bank of Canada. The terms and expressions defined at the end of this document will, for the purposes of this Agreement, have the meaning attributed thereto. You agree to honour your obligations under this hypothec and we agree to honour ours.

### 1 Hypothec

1.1 **Immovable.** As continuing and collateral security to all present and future, direct and indirect, absolute or contingent undertakings currently or subsequently owing to the Lender by the Borrower, as principal debtor, surety or otherwise, including, without limitation, pursuant to the terms and conditions hereof and of the Operating Agreement mentioned in Section 3.1 hereof, as well as any existing or future, direct or indirect, absolute or contingent undertakings currently or subsequently owing to the Lender by those persons mentioned in Section 3.2 hereof and any other person who is a party hereto (other than the Lender) including, without limitation, under the Operating Agreement mentioned in Section 3.1 hereof and in accordance herewith (hereinafter the “**Obligations**”) that the Borrower hypothecates in favour of the Lender, effective as of this date, in the amount of

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(\$ \_\_\_\_\_) (the “Capital”), with interest at the

\_\_\_\_\_ Manulife One Base Rate (as defined below) plus five percent (5%) for a Manulife One mortgage

\_\_\_\_\_ MBC Prime Rate (as defined below) plus seven percent (7%) for a Manulife Bank Select mortgage

per annum, calculated monthly and not in advance, the following immovable (hereinafter the “**Immovable**”), namely:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

1.2 **Other assets.** The Borrower also hypothecates the following assets for the purposes indicated above and in the amount indicated in Section 1.1 above:

1.2.1 all of the rent and income generated by the Immovable, now and in future; the Borrower’s right to collect rent and any other amount payable under any lease and any other right to the income generated by the Immovable, now and in future;

1.2.2 all of the moveable property physically incorporated, attached or joined to the Immovable, now or in future;

1.2.3 the indemnities payable under any existing or future insurance contract covering loss of or damage to assets or covering the loss of income, rent or profits generated by the Immovable, now or in future. The Immovable and the assets described in Subsections 1.2.1 to 1.2.3 are collectively referred to hereinafter as the “**Hypothecated Property**”.

1.3 **Additional Hypothec.** To secure the payment and performance of all of the Obligations and to guarantee payment of any extra-judicial and notarial fees, realization costs, expenses incurred by the Lender in respect of the insurance of the Immovable or the payment of taxes thereon or such other amounts payable in connection with this Deed of Hypothec, (the “**Ancillary Costs**”), the Borrower hereby hypothecates the Hypothecated Property in favour of the Lender up to an additional amount equal to 20% of the amount mentioned in Section 1.1 above.

### 2 Representations of the Borrower

2.1 The Borrower represents and warrants that:

2.1.1 he is the absolute owner of the Immovable by good and valid title, free and clear of any defect;

2.1.2 the acquisition mode, the date and the registration number of the deed setting out the right of the Borrower to the Immovable are as follows:

2.1.3 the Immovable is free of any Charge in favour of a third party, with the exception of the following:

2.1.4 all real estate taxes and assessments, general or special, payable on the date hereof, levied on the Immovable or any portion thereof by any governmental, municipal, school or church authority, have been paid without subrogation;

2.1.5 no declaration of family residence was published against the Immovable;

2.1.6 no construction, addition, repair, renovation or change to the Immovable is currently underway, and the cost of any construction, addition, repair, renovation or change that was made to the Immovable over the previous six (6) months has been paid in full;

2.1.7 no permanent accessory of the Immovable and, more specifically, no heating, ventilation, refrigeration, cleaning or lighting equipment, and no elevator or other equipment is contemplated by a conditional sale contract, a lease agreement, a financial lease or a hypothec; all of these accessories belong to the Borrower and have been paid in full; any such accessory that has not been incorporated into the Immovable so as to form an integral part thereof has been, and remains, physically attached or joined to the Immovable and are, themselves, immovables;

2.1.8 the Immovable and the buildings erected thereon comply with the environmental protection laws and regulations enacted by the relevant authorities, and the Borrower undertakes to comply therewith in that respect, to inform the Lender of any notice, order or proceeding to that effect and, where applicable, to take forthwith any necessary measures to comply with the standards enacted therein. Without limiting the generality of the foregoing, the Borrower represents that the Immovable and buildings do not contain any material or products that may be harmful to the environment or to the health of the occupants of the Immovable.

### 3 Obligations

3.1 **Obligations.** You grant us this hypothec to guarantee, *inter alia*, your current and future Obligations due and accruing under the Operating Agreement entered into between you, us and, dated as of \_\_\_\_\_ as the said Operating Agreement may from time to time be renewed, extended, amended or replaced (the Operating Agreement and any renewal, extension, amendment or replacement thereof hereinafter being collectively referred to as the “**Operating Agreement**”); and

3.2 **Continuing Security.** The security established herein is continuing and will continue to exist until we give a release explicitly stipulating that all of the amounts mentioned herein have been applied in reduction of this hypothec. Any payment made before we release the security that was applied to reduce the balance owing to zero will not affect the security. The Obligations may be renewed, amended, postponed or replaced without effecting novation or affecting the validity of this hypothec. Without limiting the generality of the foregoing, you will obligate yourself once again and, by requesting any additional advance under the Operating Agreement, the Obligations or this Deed of Hypothec, or in cases where the credit limit under the Operating Agreement is increased, you will be deemed to be obligated once again under this Deed of Hypothec, as stipulated in article 2797 of the *Civil Code of Québec*. The hypothecs constituted hereunder will not be extinguished by any payment, and will remain in effect to secure any advances and additional advances that we may from time to time pay until the said hypothecs are discharged.

3.3 **Separate and distinct loans.** Each advance under the Obligations secured by the Hypothec, including advances under the Operating Agreement, referred to in these terms as a Hypothec, Variable Rate Hypothec portion, Fixed Rate Hypothec portion, main account, or sub-account, is deemed to be a separate and distinct loan.

3.4 **Priority.** Any loans that are financed from time to time under the *National Housing Act* (R.S.C., 1985, c. N-11) shall, upon default, have priority of payment, collection and enforcement over any other obligation secured or to be secured under the Hypothec.

3.5 **Limit.** Where the amount secured by the hypothec is limited, the following terms and conditions will apply: the limit will not affect our right to enforce an Obligation that exceeds the limit; it will not affect our right to realize any other security (and any limit to another security will be deemed additional); also, if the secured Obligations exceed the limit, we may choose which portion of the Obligations are secured by the Hypothec.

3.6 **Interest Calculation Method.** All of the interest rates under the Deed of Hypothec (including compounded interest) will apply both before and after any notice of default, due date, breach or judgment.

3.7 **Compounded Interest.** Any interest owing on the due date will bear interest as of the said date at the same rate as the interest owing. That interest will be calculated in the same manner and will be payable on the same days. If interest on the interest owing is not paid on the due date, new interest will be calculated thereon in the manner described above, and so on. No notice need be given for the compounded interest to be payable.

#### 3.8 Fees

3.8.1 You hereby agree that all payments that we receive in respect of the Obligations are free and clear of any Fees other than those mentioned hereunder. You agree to pay all other Fees and, specifically, all other fees pertaining to the Immovable, even if they are not incurred during the period that the security exists in our favour. However, we will bear our own Fees for receiving payments within the normal course of the Obligations. If the Deed of Hypothec mentions specific Fees, that mention will not operate to limit the scope of this section.

3.8.2 You will bear all of the Fees we incur to create the security in our favour, even if no advance is granted. Such Fees will include the cost of negotiating documents, searching titles, drafting, registering or publishing documents and executing deeds before a notary.

3.8.3 The following terms and conditions will apply to any payment of Fees you are required to make under the Deed of Hypothec: Fees that are incurred because of us will be payable if we acted honestly; the amount of Fees must be reasonable; Fees include fees and disbursements of attorneys and notaries such as those that exist between, as the case may be, a lawyer or notary and his client, even if we do not bring any legal proceedings; Fees include the fees and disbursements of other professionals or agents and fees for the time and services of our employees or agents; upon our written request, you must pay the Fees as soon as they are incurred, and you must pay interest on the said Fees as of the date they are incurred, and this at the Manulife One Base Rate, plus 2% per annum.

3.9 **Payments.** We may apply any amount that we receive from you under any agreement contemplating the Obligations or otherwise in any manner we see fit, and this despite any applicable law.

## 4 Our Security

4.1 **What the Immovable includes.** The Immovable includes: the land subject to the hypothec; anything added thereto by accession; and the moveable property physically incorporated, united, attached or joined to the land, whether or not they existed upon the execution of the Deed of Hypothec.

## 5 Undertakings of the Borrower

5.1 As long as any one of the Obligations is outstanding and remains unpaid, the Borrower undertakes the following:

5.1.1 the Borrower will pay in full or cause to be paid in full, when due, any principal, premium (if any) and interest owing in respect of the Obligations on the dates, at the place, in the amounts and under the terms and conditions provided for in that respect herein or under the said Obligations;

5.1.2 the Borrower will keep any Charge created hereunder in full effect, provided these are not subject to any Charge other than those stipulated in Subsection 2.1.3 hereof, and will do anything and execute and publish any document that may be necessary in order that the Charges created hereunder have full force and effect and are at all times enforceable against third parties;

5.1.3 the Borrower agrees not to enter into, cause or permit a Charge affecting in any way the Hypothecated Property, including charging or encumbering the Hypothecated Property, without the Lender's prior written consent. As a condition of the Lender's consent, the Lender will require the holder of the Charge to provide the Lender with and register against the Hypothecated Property at the Borrower's expense a postponement and subordination agreement in accordance with the Lender's own standard form;

5.1.4 the Borrower will at all times preserve, repair and maintain all of the Immovables in good condition, or cause same to be done, in keeping with modern practices, and the same will also be done for the moveable property included in the Hypothecated Property; the Borrower will renew or replace, or cause to be renewed or replaced, any part that may become worn, broken, unusable, unsuitable or destroyed, even if due to force majeure, a fire or some other cause;

5.1.5 unless the Lender should otherwise agree in writing, the Borrower will not sell, assign or otherwise dispose of any part of the Hypothecated Property;

5.1.6 the Borrower will neither make, nor cause to be made, any material change to the Hypothecated Property, nor will the Borrower change, or cause to be changed, the use or disposition of the Hypothecated Property, or the premises on which they may be found;

5.1.7 the Borrower will execute and do, or cause to be executed or done, anything that may reasonably be required from time to time by the Lender so as to facilitate the realization of the Hypothecated Property;

5.1.8 the Borrower will provide the Lender with any information the latter may reasonably request in respect of the Hypothecated Property or to verify whether the Borrower is honouring his Obligations. The Borrower will inform the Lender immediately of any fact or event that might adversely affect the value of the Hypothecated Property;

5.1.9 the Borrower hereby undertakes to insure and keep the Hypothecated Property insured at its full value by an all risk property and fire insurance as well as any other insurance that a prudent and reasonable owner would take out; and

5.1.10 the Lender and its representatives may inspect the Hypothecated Property, and the Borrower agrees to grant them free access to that end. The Borrower further undertakes to furnish the Lender, at the latter's request, with a copy of any book, register, service agreement or other document relating to the Hypothecated Property.

## 6 Lease and Rent Undertakings

6.1 **Collection.** The Borrower may collect and receive any rent when due in accordance with the terms and conditions of each Lease, provided that there is no breach of payment or failure to perform an Obligation. In the event of a breach of Obligation, the Lender may notify any Lessee in writing. The Lender hereby gives each Lessee that shall have received such a notice the irrevocable instruction to pay any rent owing to the Lender (or as the Lender may otherwise instruct), as soon as the Lessee receives a copy of this Deed of Hypothec and of the said written notice, and this without requiring any further instruction or authorization whatsoever.

6.2 **No liability on the part of the Lender.** No provision under this Deed of Hypothec will engage the liability of the Lender as regards the collection of rent payable under any Lease or the performance of any other obligation under a Lease. The Lender is in no way bound to take any measure or exercise any recourse in connection with the collection or recovery of rent, or to perform the obligations and responsibilities incumbent on any person under a Lease. The Lender is only required to report the amount of rent that it actually collects (minus any reasonable collection fees), and may apply this amount to the reimbursement of any amount owing by the Borrower, and this in any manner that it may deem appropriate.

6.3 **Future leases.** The Borrower will only lease or undertake to lease any portion of the Immovable in consideration for rent and under terms and conditions that are not less favourable to the Lender than those that a prudent lessor would expect.

## 7 Divided Co-Ownership

7.1 **Meaning of the terms used.** In this article, “Unit” means the ownership of an immovable consisting of a fraction or private portion of an immovable, as well as the share of the common portions appurtenant thereto, governed by a divided co-ownership statute, any similar legislation or the *Civil Code of Québec*, or a part of an immovable that you are entitled to occupy that is held by several persons, for several persons or by a legal person; “Immovable” means the immovable of which the Unit is a part.

7.2 **Scope of this article.** This article will apply if the Immovable is a Unit at the time of the execution hereof or becomes a Unit thereafter. All of the other provisions of the Deed of Hypothec apply to the Unit, unless indicated otherwise below.

7.3 **Our security over your rights.** For the purposes indicated in Section 1.1 hereof, and up to the maximum amount specified herein, you hereby hypothecate in our favour all of your rights relating to the Unit, as well as the share of the common portions appurtenant thereto, and you hereby irrevocably appoint us as your mandatary for the purposes of exercising these rights. You hereby specifically authorize us to exercise a voting or consent right. The rights specifically include your rights over any reserve fund, contingency fund or common expenses. The fact that we exercise any of your rights by virtue of this article does not mean that we take possession of the Property. We have no Obligation to exercise your rights.

7.4 **Vote.** Although we allow you to vote, we may revoke this permission at any time. You must comply with any instructions we give you respecting how to cast a vote. You must notify us in writing should you be asked to exercise any one of the rights described below, and you may not otherwise carry out any of the following without our prior written consent, namely: remittance of a consent (which is distinct from the voting right); the right to vote on any issue requiring more than a simple majority of the votes cast by those attending a meeting; the right to cause an interest that you own to be purchased; and the right to receive assets or payment from a person, the syndicate or other organization that holds or administers the Immovable.

## 8 Realization of the Security

8.1 **Cases giving rise to realization of the security.** Should any one of the events described below occur, even if the cause of that event is beyond the control of any person whomsoever, we will be entitled to declare as immediately due and payable, without any further presentation, demand, protest or other notice whatsoever (which you hereby waive), all or part of the Obligations, and we will be entitled to exercise all of our recourses under this hypothec and the Law. Should there be several of you, an event concerning one or several of you will be deemed to constitute an event of default for each and every one of you. The events of default that allow us to accelerate payment of the Obligations and realize the security created hereunder include:

8.1.1 payment or partial payment of any one of the Obligations is not made when due, regardless of whether the amount is payable on request, on a specific date, under an acceleration clause or otherwise;

8.1.2 there is a breach of any other Obligation to us under this Deed of Hypothec;

8.1.3 any representation or information given to us under the Deed of Hypothec or in respect of the hypothec proves to be, in its substance, inaccurate or incomplete;

8.1.4 there is a breach of any Obligation to us under any other agreement relating to the Obligations;

8.1.5 you become insolvent (or, if you are more than one person, any of you does). Or anyone who is responsible for all or part of the Obligations becomes insolvent, including a guarantor or indemnifier. A person becomes insolvent when any of the following happens. The person becomes a bankrupt or an insolvent, or is found in a legal process to be bankrupt or insolvent. The person makes an assignment for the benefit of creditors. Anyone enforces a judgment, distress or similar process against an asset of the person. A liquidator, receiver, trustee or similar officer is appointed for all or part of the person's assets or income. The person or anyone else starts a bankruptcy, arrangement or readjustment of debt, dissolution, liquidation or similar proceeding relating to the person under any law, including a proposal. And the person admits in writing the person's inability to pay the person's debts as they become due;

8.1.6 at any time that the hypothec is in force, the Hypothecated Property or the use thereof does not, in its substance, comply with any applicable Law, or part of the Immovable contains a Pollutant that has or could possibly have an adverse effect on life or human health;

8.1.7 you create or attempt to create a Charge ranking prior to or equal with this hypothec, or you agree to create or attempt to create any such Charge;

8.1.8 an assignment (including an assignment by operation of Law) or sale occurs affecting all or part of your interest in all or part of the Immovable; if there are several of you, an assignment (including an assignment by operation of Law) or a sale occurs affecting all or part of an interest in all or part of the Immovable carried out by one or several of you; or an agreement is entered into or option granted with a view to carrying out an assignment (including an assignment by operation of Law) or a sale contemplated by this subsection;

8.1.9 a hypothec is created affecting all or part of your interest in all or part of the Immovable; if there are several of you, a hypothec is created affecting all or part of the interest that one or several of you have in all or part of the Immovable; or an agreement is entered into or option granted with a view to creating a hypothec contemplated by this subsection;

8.1.10 you die or, if there are several of you, one or several of you die; or

8.1.11 any other event occurs which, pursuant to this Deed of Hypothec, entitles us to realize the security created hereunder.

8.2 **Our right to exercise recourses.** We may exercise legal recourses to obtain the performance of the Obligations and collect what is owing to us.

8.3 **Our right to exercise recourses provided by Law.** If we have the right to realize the security created hereunder, we may exercise the following recourses following any notice required by Law, notwithstanding any agreement we may have reached, including:

8.3.1 Taking possession for purposes of administration;

8.3.2 Taking in payment;

8.3.3 Sale by judicial authority;

8.3.4 Sale by the Lender.

8.4 **Other powers.** Upon the exercise of our rights, we are also entitled to exercise the following powers:

8.4.1 **We may lease the Property.** If we are entitled to realize the security created hereunder, we may: grant, terminate, accept the surrender of or accept an amendment to a Lease.

8.4.2 **We may perform any of your Obligations ourselves.** If we are entitled to realize the security created hereunder, we may perform any Obligation in respect of which you are in default. We, as well as any person we may authorize, may access the Immovable to that end. No action we may take under this article, if any, means that we take possession of your interest in the Immovable. If we are entitled to realize the security created hereunder, we may also pay any real estate tax or amount attaching to a Charge against the Immovable if that Charge ranks prior to this hypothec.

8.5 **We may recover our Fees.** You must pay us all Fees that we incur to obtain performance of the Obligations and within the exercise of our rights under this article.

8.6 **Other provisions respecting our rights**

8.6.1.1 **Other rights.** The rights set out herein are not exhaustive; we may exercise any other right that may be granted to us in accordance with this Deed of Hypothec, any other agreement or the Law. We may exercise more than one of our rights, be it simultaneously, at different times or in the order of our choice.

8.6.2 **Use of proceeds.** We may apply any amount generated by the realization of the security created hereunder to any Obligation, as we may see fit.

8.6.3 **Insufficiency.** If the amounts generated by the realization of the security created hereunder are insufficient to cover the total value of the Obligations, we reserve the right to recover the difference.

8.7 **Objects left in the Immovable.** If objects belonging to you are left on the premises when we take possession of the Immovable, you must pay reasonable storage costs for these objects. You must also pay any Fees we may incur in respect of those objects. We may remove the objects from the Immovable and sell them. We are not responsible for any loss of or damage to these objects, regardless of the cause thereof.

8.8 **Our protection.** We will not be liable for any damage resulting, from time to time, from the realization of the security created hereunder or the exercise of a right under any of the provisions of the Deed of Hypothec, even if these damages result from a fault, with the exception of any intentional fault or gross fault, on our part. If we are in possession of the Hypothecated Property, we will not be required to continue to use or operate same for any purpose whatsoever. You hereby ratify in advance any measure we may take under the Deed of Hypothec, and you accept all of the statements we submit to you as being the equivalent of a rendering of account.

## 9 Other Terms and Conditions

9.1 **Other agreements.** The Deed of Hypothec adds to our rights. The Deed of Hypothec has no impact on our rights under any other agreement. No other agreement between you and us has any impact on our rights under the Deed of Hypothec. Should there be any incompatibility between the Deed of Hypothec and any other agreement, the conflict will be resolved in such a manner as to grant us the rights provided for under the Deed of Hypothec and the agreement, or to grant us the most advantageous rights.

9.2 **Sale or disposal of property on your part.** If you sell all or part of your interest in the Property or dispose thereof in any other way, you will remain bound by your Obligations under the Deed of Hypothec, and such sale or disposal will not affect our rights against you or any other person. Where applicable, the action that we may take in respect of any such sale or disposal (including the fact that we have obtained that the purchaser agree to assume a debt) will not adversely affect our rights.

9.3 **Release and discharge on our part.** The fact that we release any person whomsoever from an Obligation or discharge a security will not adversely affect our rights against any other person or under any other security. This provision will apply if we agree to extend the time period for performing any one of the Obligations or make any other amendment to the terms and conditions of any one of these Obligations. Moreover, should we discharge the hypothec against part of the Immovable, the part of the Immovable remaining subject to the hypothec will secure all of the remaining Obligations. This provision will apply independently of the terms and conditions of the release or discharge, even if we receive no consideration therefor. We will not be liable to you in any manner whatsoever in respect of the release or discharge, other than our Obligation to render account for amounts that we have effectively received and that we agree to apply to the Obligations.

9.4 **Delay in realizing our security or waiving our rights.** The rights and recourses of the parties hereunder are cumulative and not exclusive of any other rights and recourses the parties may otherwise have; no omission or delay on our part to exercise any right hereunder will constitute a waiver of such rights or recourses, nor will the sole or partial exercise of any power or right prohibit the future exercise thereof or the exercise of any other power or right. The fact that we should ratify the breach of an Obligation under the Deed of Hypothec or any other agreement will not divest us of our rights in respect of any other breach of the Obligation. The fact that we should waive a right will not adversely affect any of our other rights. We are not bound by any agreement that provides for a waiver unless that agreement is evidenced by a written instrument executed by us.

9.5 **Your liability.** If several of you are bound by an Obligation under the Deed of Hypothec, all of you will be solidarily liable. The Obligations incumbent upon each of you will be indivisible, and the full performance thereof may be required of the heirs, legatees, legal representative or assignees of each of you. If several of you are solidarily liable for the performance of an Obligation, each one of you hereby waives any right of subrogation to our rights and authorize us to release the others or to waive any right against the others without inasmuch releasing or waiving any right we may have against your property.

9.6 **Effects of an invalid or unenforceable provision.** The fact that any provision of the Deed of Hypothec should be deemed invalid or unenforceable will not affect the validity of this hypothec or the other provisions hereof. If our security is declared invalid or unenforceable against any part of the Immovable or an interest in the Immovable, the security will remain valid or enforceable against any remaining part thereof or interest therein. If this hypothec is or becomes invalid or unenforceable against any Obligation whatsoever, it will remain valid and enforceable against any remaining Obligation.

9.7 **Amendments will be made in writing.** We will not be bound by any amendment to the provisions of this Deed of Hypothec that adversely affects our rights unless the said amendment is given in writing and executed by us.

9.8 **Assignment.** We may assign all or part of our rights under the Deed of Hypothec or any guarantee or other right relating to the hypothec or dispose thereof in any other manner whatsoever free and clear of any compensation, cross demand or other claim. If the assignee of all or part of our rights agrees to assume any Obligation incumbent upon us in respect of the rights, we will be released from that Obligation.

#### 9.9 **Effects of the Hypothec against other persons**

9.9.1 Your Obligations and our Obligations under this Deed of Hypothec shall enure to the benefit of your heirs, legatees, legal representatives, successors and assigns and any person who, after the execution of this Deed of Hypothec, acquires an interest or right in all or part of the Property. Each time you are mentioned in the Deed of Hypothec, “you” also means any such person.

9.9.2 The Deed of Hypothec shall enure to the benefit of our legal representatives, successors and assigns, and any person who, after the execution of this Deed of Hypothec, acquires an interest or right in all or part of the hypothec. Each time that we are mentioned in the Deed of Hypothec, “we” also means any such person, and that person will be vested with the powers that are granted to us under the Deed of Hypothec and this hypothec.

9.10 **Applicable Law.** The Deed of Hypothec is governed by the Laws of the province of Québec, and the Laws of Canada applicable therein. The courts of this province have jurisdiction over any issue relating to the Deed of Hypothec.

9.11 **Language Clause.** We have presented you with the option of entering into this Deed of Hypothec in French or in English, and the French version below of this Deed of Hypothec has been remitted to you prior to execution of this Deed of Hypothec. You have expressly requested, and the parties hereto have therefore agreed, that this Deed of Hypothec be drawn up in English and in French and that any documents related to this Deed of Hypothec may be drawn up in English.

We represent that the French version below constitutes the faithful French version of the English Deed of Hypothec, except for this Section 9.11 (Language Clause) which is omitted in the French version.

Nous vous avons offert l'option de conclure cette hypothèque en français ou en anglais et la version française ci-dessous de cette hypothèque vous a été remise avant la signature de cette hypothèque. Vous avez expressément demandé, et les parties aux présentes ont donc convenu, que cette hypothèque soit rédigée en anglais et en français, et que tout document se rattachant à cette hypothèque puisse être rédigé en anglais.

Nous représentons que la version française ci-dessous est conforme à la version anglaise de cette hypothèque, à l'exception de ce paragraphe 9.11 (Language Clause) qui est omis de la version française.

## 10 Election of domicile.

10.1 Any service, notification or formal notice will be given to the Borrower at his domicile. However, should the Lender be unable to find the Borrower, these may be sent to the office of the clerk of the Superior Court of the district in which the Property is located or of the district where the Borrower elected domicile for the purposes hereof.

## 11 Meaning of Terms

11.1 **Meaning of certain terms.** For the purposes hereof, the terms below will have the following meaning:

11.1.1 **“Charge”** means any of the following: an exception, a reserve, the division of a right of ownership or a condition; any agreement seeking to create a security or to obtain financing, including a hypothec, a conditional sale, a privilege, a pledge, an assignment or a lease; an usufruct, a lease, an emphyteutic lease, a right of passage or other servitude, a restrictive clause; a reversion or a trust; a claim under a marriage- or family-related right; a claim based on an adverse possession; or any other Charge (within the usual meaning of the word). “Charge” means any one of these things, even if it is incomplete, contingent, unlisted or unregistered, as the case may be, or unenforceable against third parties, or if it affects a property before it becomes an integral part of another property;

11.1.2 **“Fees”** mean any obligation referred to herein as a fee, charge, disbursement or Ancillary Cost, including any amount the payment of which is required by Law under the hypothec;

11.1.3 **“General Terms”** means the terms that apply generally to all Manulife One Accounts or Manulife Bank Select Accounts, as applicable, as amended by us from time to time at our discretion and without notice to you;

11.1.4 **“Hazardous Substances”** means any substance or mixture of substances which may be detrimental to the environment or human health including all substances, chemicals or materials, declared to be hazardous or toxic under any law enacted by any legislative, governmental or regulatory body which has jurisdiction over the Immovable;

11.1.5 “**Immovable**” means the land, or interest in the land, that is supposed to be charged as security under the Deed of Hypothec, including the buildings and other things making up the Immovable and that are mentioned in Article 4 hereof;

11.1.6 “**Law**” means any adopted law and civil law rule. “Enacted Law” specifically means laws adopted by the federal, provincial or other governments, or by a municipality or any other government agency. “Law” also means any government action, such as an order, notice or approval. “Law” also includes use and custom;

11.1.7 “**Lease**” means a lease affecting all or part of the Immovable, an agreement contemplating the assignment of a lease affecting all or part of the Immovable and an agreement granting any person whomsoever the right to occupy or use all or part of the Immovable (with the exception of a right of passage or other servitude). In the case of an agreement amending the terms and conditions of such a lease or agreement, “Lease” means the agreement or lease, as amended. Where “Lease” refers to an agreement granting to any person whomsoever the right to occupy or use all or part of the Immovable, “Lessor” means the person whose interests are subject to a right, and “Lessee” means the person that holds that right. In all cases, “Lease” more specifically includes a sub-lease or emphyteutic lease;

#### 11.1.8 “**Manulife One Base Rate**”

11.1.8.1 “Manulife One Base Rate” is a variable interest rate that has the following characteristics: it is expressed annually; it is determined by Manulife Bank of Canada from time to time; it is the reference rate for loans made in Canadian dollars in Canada for Manulife One accounts; and it is called “Manulife One Base Rate”;

11.1.8.2 The interest charged at the Manulife One Base Rate and the interest established based on the Manulife One Base Rate are calculated monthly, not in advance. Interest is calculated based on the number of days that have actually elapsed. When the rate is expressed in the form of a rate plus an additional percentage, the percentage added or deducted is a percentage of the capital, not a percentage of the rate;

#### 11.1.9 “**MBC Prime Rate**”

11.1.9.1 “MBC Prime Rate” means the variable rate of interest per year announced by Manulife Bank of Canada from time to time as being a reference rate then in effect for Canadian dollar loans made by Manulife Bank in Canada;

11.1.9.2 Variable interest rates (“**Variable Rates**”) are calculated by adding a premium to or subtracting a discount from the MBC Prime Rate. After the date that funds are disbursed on your Hypothec, the applicable Variable Rate corresponds to the rate as indicated in your Operating Agreement, which applies until the MBC Prime Rate changes. Variable rates are calculated and compounded monthly, not in advance;

11.1.9.3 The interest rate during the term on the principal owing on a Fixed Rate Mortgage is set by us in our sole discretion at the time your Fixed Rate Mortgage is set up and is shown in your Operating Agreement. The interest rate is a nominal percentage per year and is calculated semi-annually, not in advance;

11.1.10 “**Obligations**” has the meaning ascribed thereto in Section 1.1 hereof;

11.1.11 “**Operating Agreement**” means the operating agreement, including any renewal, extension, amendment or replacement thereof, between you, us and, where applicable, those persons listed in Section 3.2 above, which sets out the terms and conditions of your Manulife One Account or Manulife Bank Select Account, as applicable. The Operating Agreement includes the General Terms and is subject to the General Terms. A reference in this Agreement to the Operating Agreement includes the General Terms;

11.1.12 “**Pollutant**” means any substance, including Hazardous Substances, which may be detrimental to the environment or adversely affect life or human health. A “Pollutant” may be solid, liquid or gaseous;

11.1.13 “**Property**” means any good that is supposed to be charged as security under the Deed of Hypothec, including the buildings. When you furnish us a security in respect of a Property, that security includes all rights you may claim in respect of the Property, all of the interest you own in the Property, and all rights that you have over the Property. For example, the term “Property” includes the inherent rights of co-owners, partners or trustees;

11.1.14 “**real estate tax**” means any form of tax, tariff, duty, due, deduction, fee or assessment, present or future, general or special, relating to all or part of the Immovable, whether to the benefit of a federal or provincial government, or to any other governmental, municipal, school or church authority;

11.1.15 **“Work on an Immovable”** means, specifically: the construction of anything that will become a part of the Immovable; any change made to the Immovable; any addition to the Immovable; any repairs to the Immovable; and any demolition of part of the Immovable.

11.2 **General interpretation issues.** Any representation given by you or us in the Deed of Hypothec constitutes a warranty that is binding upon its author. Each time the Deed of Hypothec stipulates that one of the parties is bound to do or not do a thing, that stipulation creates, depending on the case, an Obligation either to do or not do that thing. Your liability in respect of the undertakings you have contracted under the Deed of Hypothec will survive the performance of the Obligations, or the discharge of the hypothec.

## 12 Civil Status and Matrimonial Regime

12.1 The Borrower hereby declares that he is

---

**[NOTE: complete the declaration of civil status and matrimonial regime of the Borrower].**

12.2 The Borrower declares that

\_\_\_\_\_ **[the Immovable is not used as a “family residence” within the meaning of articles 401 et seq. of the *Civil Code of Québec*.]**

or

\_\_\_\_\_ **[the Immovable is used as a “family residence” within the meaning of articles 401 et seq. of the *Civil Code of Québec*.]**

## 13 Intervention

13.1 Intervening in this Deed of Hypothec is:

---

the spouse of the said Borrower (hereinafter the “**Intervener**”), who explicitly declares:

13.1.1 having taken cognizance hereof ;

13.1.2 being satisfied herewith;

13.1.3 granting his or her full and complete agreement and consent, for all legal purposes;

13.1.4 confirming the declaration of civil status and matrimonial regime made by his or her spouse, the said Borrower; and

13.1.5 consenting to the Borrower encumbering the said Immovable in favour of the Lender in accordance herewith;

---

and further confirms that:

13.1.6 the said Immovable is not being used as a “family residence” within the meaning of articles 401 et seq. of the *Civil Code of Québec*; or

13.1.7 if the said Immovable is being used as a “family residence” within the meaning of articles 401 et seq. of the *Civil Code of Québec*, no declaration of family residence has been filed in connection therewith; or

13.1.8 if the said Immovable is a “family residence” within the meaning of articles 401 et seq. of the *Civil Code of Québec* and a declaration of family residence has been filed in connection therewith, the hypothecs, rights, privileges and recourses the Lender may have hereunder have priority and are enforceable against the Immovable as though no such declaration had been entered, and the Intervener hereby waives all rights that may result from any such present or future declaration that may be entered against the said Immovable.

## 14 Surety.

14.1 Intervening in this Deed of Hypothec is

---

hereinafter the “**Surety**”,

### WHICH PARTY

14.1.1 agrees and undertakes, solidarily with the Borrower, to perform the Obligations and pay any amount of capital, interest, interest on interest, Fees and Ancillary Costs, and to perform all of the Obligations of the Borrower hereunder and under the documents evidencing the said Obligations;

14.1.2 undertakes to honour all of the Obligations of the Borrower should the latter fail to do so;

14.1.3 waives the benefit of division and discussion; and

14.1.4 acknowledges that the Lender may extend the term granted to reimburse all or part of the Obligations and waive a breach on the part of the Borrower or any other person bound hereunder and/or under the documents evidencing the Obligations, without inasmuch limiting or diminishing the liability of the Surety.

VERSION FRANÇAISE DES DISPOSITIONS EN LANGUE ANGLAISE  
DU PRÉSENT ACTE

**Hypothèque Immobilière (Québec)**

L'An Deux Mille \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ jour du mois de \_\_\_\_\_

Devant **Me** \_\_\_\_\_

notaire à \_\_\_\_\_ province de Québec, Canada.

**Comparaissent:**

**Banque Manuvie du Canada**

Corporation bancaire canadienne légalement constituée en vertu de la *Loi sur les Banques* (L.C. 1991, ch 46), ayant son siège social au 500, rue King North, Case Postale 500-M-A, à Waterloo, en la province d'Ontario, N2J 4C6, agissant et représentée aux présentes par \_\_\_\_\_ son (ses) délégué (s) dûment autorisé(s) en vertu d'une Procuration accordée par le Président & chef de la direction de la Banque Manuvie du Canada, et dont copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes.

Banque Manuvie du Canada a une succursale au : Banque Manuvie, a/s de Administration du Compte Manuvie Un, 500, rue King North, Case Postale 500-M-A, Waterloo, province d'Ontario, N2J 4C6. Avis de l'adresse de ladite succursale a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de \_\_\_\_\_ sous le numéro 6 002 007.

ci-après appelée le « **Prêteur** »,  
**ET, (les personnes accordant l'hypothèque),**

---

---

---

---

---

---

---

---

ci-après appelée(e)(s) "l'**Emprunteur** »,

## LESQUELS CONVIENNENT ET DÉCLARENT CE QUI SUIT:

Aux présentes, « **vous** » signifie chaque personne accordant l'hypothèque et « **nous** » signifie Banque Manuvie du Canada. Les termes définis à la fin du présent document, ont lorsque utilisés aux présentes, le sens qui leur est donné. Vous convenez de respecter vos Obligations aux termes de cette hypothèque et nous convenons de respecter les nôtres.

### 1 Hypothèque.

1.1 **Immeuble.** À titre de sûreté continue et accessoire de tous les engagements présents et futurs, directs et indirects, absolus ou éventuels, dus présentement et par la suite au Prêteur par l'Emprunteur, à titre de débiteur principal, de caution ou autrement incluant sans limitation, aux termes du présent acte et de l'Entente d'utilisation mentionnée au paragraphe 3.1 des présentes ainsi que tous les engagements présents et futurs, directs et indirects, absolus ou éventuels, dus présentement et par la suite au Prêteur par les personnes mentionnées au paragraphe 3.2 des présentes et toute autre personne partie aux présentes (autre que le Prêteur) incluant, sans limitation, aux termes de l'Entente d'utilisation mentionnée au paragraphe 3.1 des présentes et aux termes des présentes (aux présentes appelées les « Obligations ») l'Emprunteur hypothèque en faveur du Prêteur, avec effet à compter de ce jour, pour une somme de

( \_\_\_\_\_ \$) (le « Capital »), avec intérêt au

\_\_\_\_\_ Taux de base Manuvie Un (tel que défini ci-après) plus cinq pour cent (5%) pour un prêt hypothécaire Manuvie Un

\_\_\_\_\_ Taux préférentiel BMC (tel que défini ci-après) plus sept pour cent (7%) pour un prêt hypothécaire Sélect Banque Manuvie

l'an, calculé mensuellement et non à l'avance, l'immeuble suivant (ci-après appelé « l'Immeuble »), savoir :

1.2 **Autres biens.** L'Emprunteur hypothèque également les biens suivants, pour les fins indiquées ci-dessus et pour une somme égale au montant indiqué au paragraphe 1.1 ci-dessus :

1.2.1 tous les loyers et revenus produits par l'Immeuble, présents et à venir; les droits de l'Emprunteur à percevoir le loyer et toute autre somme payable en vertu de tout Bail et tout autre droit aux revenus provenant de l'Immeuble, présents et à venir;

1.2.2 tous les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement incorporés, attachés ou réunis à l'Immeuble;

1.2.3 les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance, présent ou futur, couvrant la perte ou le dommage aux biens ou couvrant la perte de revenus, de loyers ou de profits, présents ou futurs, générés par l'Immeuble. L'Immeuble et les biens décrits aux sous-paragraphes 1.2.1 à 1.2.3 sont collectivement appelés les "Biens Hypothéqués".

1.3 Hypothèque additionnelle. Pour assurer le paiement et l'accomplissement de toutes les Obligations et pour garantir le paiement des honoraires extrajudiciaires et notariaux, des frais de réalisation, des dépenses encourues par le Prêteur relativement à l'assurance de l'Immeuble ou au paiement des taxes sur celui-ci ou autrement relativement au présent acte, (les « Accessoires »), l'Emprunteur hypothèque les Biens Hypothéqués en faveur du Prêteur jusqu'à concurrence d'une somme additionnelle égale à 20% du montant mentionné à l'article 1.1 ci-dessus.

### 2 Déclarations de l'Emprunteur.

2.1 L'Emprunteur déclare et garantit :

2.1.1 qu'il est propriétaire absolu de l'Immeuble en vertu de bons et valables titres, libres de tout vice;

2.1.2 que le mode d'acquisition, la date et le numéro d'inscription du titre qui établit le droit sur lequel se fonde l'Emprunteur quant à l'Immeuble sont les suivants :

2.1.3 que l'Immeuble est libre de toute Charge en faveur d'un tiers, sauf et excepté :

2.1.4 que toutes Taxes foncières et impositions, générales ou spéciales, exigibles à la date des présentes, imposées sur l'Immeuble ou toute partie de celui-ci par toute autorité gouvernementale, municipale, scolaire ou ecclésiastique, ont été acquittées sans subrogation;

- 2.1.5 qu'aucune déclaration de résidence familiale n'a été publiée contre l'Immeuble;
- 2.1.6 qu'aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification de l'Immeuble n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées à l'Immeuble au cours des six (6) derniers mois a été intégralement payé;
- 2.1.7 qu'aucun accessoire permanent de l'Immeuble et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre appareil n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location, d'un crédit-bail ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété de l'Emprunteur et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'Immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'Immeuble et sont eux-mêmes immeubles;
- 2.1.8 l'Immeuble et les bâtiments qui y sont érigés respectent les Lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et l'Emprunteur s'engage à respecter toutes Lois et règlements à cet égard, d'aviser le Prêteur de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai les mesures nécessaires pour se conformer aux normes édictées par ces Lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Emprunteur déclare que l'Immeuble et les bâtiments ne contiennent pas de matériaux ou de produits qui pourraient être nuisibles à l'environnement ou à la santé des occupants de l'Immeuble.

### 3 Obligations.

3.1 **Obligations.** Vous nous accordez cette hypothèque pour garantir, entre autres, vos Obligations présentes et futures échues ou à échoir en vertu de l'Entente datée du \_\_\_\_\_, cette Entente d'utilisation pouvant être renouvelée, prolongée, modifiée ou remplacée de temps à autre (l'Entente d'utilisation ainsi que tout renouvellement, toute prolongation, toute modification ou tout remplacement de celle-ci sont ci-après appelés collectivement l'« **Entente d'utilisation** »); et

3.2 **Sûreté continue.** La sûreté constituée aux termes des présentes est continue et elle continue d'exister jusqu'à ce que nous en donnions mainlevée stipulant expressément que tous les montants y mentionnés sont en réduction de cette hypothèque. Tout paiement effectué avant que nous ne donnions mainlevée de la sûreté et ayant pour effet de réduire le solde à zéro ne porte pas atteinte à la sûreté. Les Obligations peuvent se renouveler, être amendées, reportées ou remplacées sans créer novation et sans affecter la validité de cette hypothèque. Sans limiter la généralité de ce qui précède, vous vous obligez à nouveau et, en demandant toute avance supplémentaire aux termes de l'Entente d'utilisation, des Obligations ou des présentes ou dans tous les cas où la limite de crédit en vertu de l'Entente d'utilisation est augmentée, vous êtes réputé être obligé de nouveau en vertu du présent acte, comme prévu à l'article 2797 du *Code civil du Québec*. Les hypothèques constituées aux présentes ne sauraient être éteintes par tout paiement, et demeurent en vigueur pour garantir toutes les avances et les avances supplémentaires versées de temps à autre par nous jusqu'à ce que ces hypothèques soient radiées.

3.3 **Prêts distincts et séparés.** Chaque avance en vertu des Obligations garanties par l'hypothèque, incluant les avances en vertu de l'Entente d'utilisation, appelée aux présentes une Hypothèque, une portion d'une hypothèque à Taux variable, une portion d'une hypothèque à Taux fixe, un compte principal ou un compte subsidiaire, est réputée être un prêt distinct et séparé.

3.4 **Priorité.** Tout prêt qui est financé de temps à autre en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (L.R.C. 1985, ch. N-11) prendra rang prioritairement pour le paiement, la perception et l'exécution de toute autre obligation garantie ou à être garantie par l'Hypothèque.

3.5 **Limite.** Lorsque le montant garanti par l'hypothèque est limité, les modalités et conditions suivantes s'appliquent : la limite ne porte pas atteinte à notre droit d'obtenir l'exécution d'une obligation en sus de la limite; elle ne porte pas atteinte à notre droit de réaliser toute autre sûreté (et toute limite à une autre sûreté sera considérée comme additionnelle); et, si les Obligations garanties dépassent la limite, nous pouvons décider quelle partie des Obligations sera garantie par l'hypothèque.

3.6 **Mode de calcul de l'intérêt.** Tous les taux d'intérêt en vertu de l'acte d'hypothèque (y compris les intérêts composés) s'appliquent à la fois avant et après toute mise en demeure, échéance, défaut ou jugement.

3.7 **Intérêts composés.** Tout intérêt dû à échéance porte aussi intérêt à compter de cette date au même taux que les intérêts dus. Ils sont calculés de la même manière et sont payables les mêmes jours. Lorsque les intérêts sur des intérêts dus ne sont pas payés à échéance, de nouveaux intérêts se rajouteront, calculés de la façon décrite ci-dessus, et ainsi de suite. Aucun avis n'est requis pour que des intérêts composés soient payables.

3.8 **Frais.**

3.8.1 Vous convenez que tous les paiements que nous recevons au titre des Obligations sont libres de tous Frais autres que les Frais mentionnés ci-dessous. Vous convenez de payer tous les autres Frais et, notamment, tous les autres Frais se rapportant à l'Immeuble, même s'ils ne sont pas engagés pendant la période d'existence des sûretés en notre faveur. Nous sommes cependant responsables de nos Frais pour recevoir les paiements dans le cours normal des Obligations. Lorsque l'acte d'hypothèque mentionne des frais spécifiques, cette mention n'a pas pour effet de limiter la portée du présent paragraphe.

3.8.2 Vous devez payer nos frais afférents à la constitution des sûretés en notre faveur, même si aucune avance n'est consentie. Ces frais comprennent les frais afférents à la négociation des documents, aux recherches de titres et à la rédaction, l'enregistrement ou la publication des documents et les frais afférents à la signature des actes devant notaire.

3.8.3 Lorsque vous êtes tenus au paiement de Frais en vertu de l'acte d'hypothèque, les modalités et conditions suivantes s'appliquent : lorsque les Frais sont engagés par notre fait, ils sont payables si nous avons agi honnêtement; le montant des Frais doit être raisonnable; les Frais comprennent les honoraires et débours des avocats et notaires tels qu'ils existent, selon le cas, entre un avocat ou un notaire et son client, même si nous n'avons exercé aucun recours judiciaire; les Frais comprennent les frais et dépenses des autres professionnels ou agents et les honoraires pour le temps et les services de nos employés ou de nos agents; sur demande écrite de notre part, vous devez payer les Frais dès qu'ils sont engagés; et, vous devez payer des intérêts sur les frais à compter de la date à laquelle ils sont engagés, et ce, au Taux de base Manuvie Un, plus 2 % par année.

3.9 **Paiements.** Nous pouvons imputer tous les montants que nous recevons de vous conformément à toute convention relative aux Obligations ou autrement, à notre discrétion, et ce, malgré toute Loi applicable.

## 4 Notre sûreté.

4.1 **Ce que comprend l'Immeuble.** L'Immeuble comprend : le fonds grevé de l'hypothèque; tout ce qui s'y ajoute par accession; et, les biens meubles qui sont physiquement incorporés, unis, rattachés ou joints au fonds, qu'ils existent ou non au moment de la signature de l'acte d'hypothèque.

## 5 Engagements de l'Emprunteur.

5.1 Tant que l'un ou l'autre des Obligations est en cours et demeure impayé, l'Emprunteur prend les engagements énumérés ci-après :

5.1.1 l'Emprunteur paiera ou fera en sorte que soient payés intégralement et à bonne date le Capital, la prime, s'il en est, et l'intérêt à devoir en regard des Obligations aux dates et à l'endroit et selon les montants et les modalités prévus à leur égard aux présentes ou dans les dispositions contenues dans ces Obligations;

5.1.2 l'Emprunteur maintiendra la validité pleine et entière des Charges créées aux termes des présentes, qui ne seront assujetties à aucune autre Charge sauf celles mentionnées au sous-paragraphe 2.1.3 des présentes, et il accomplira tous les actes et signera et publiera tous les documents nécessaires afin que les Charges créées aux termes des présentes aient plein effet et soient en tout temps opposables aux tiers;

5.1.3 l'Emprunteur convient de ne pas constituer, prendre les démarches visant à conclure ou permettre qu'une Charge affecte de quelque manière que ce soit les Biens Hypothéqués, incluant par la constitution de droits affectant les Biens Hypothéqués, sans le consentement préalable écrit du Prêteur. Comme condition du consentement du Prêteur, le Prêteur obligera notamment le titulaire de la Charge de fournir au Prêteur et d'inscrire contre les Biens Hypothéqués, aux frais de l'Emprunteur, une convention de subordination et d'atermoiement conformément au modèle de convention du Prêteur;

5.1.4 l'Emprunteur préservera, réparera et maintiendra en bon état, en tout temps, ou fera en sorte que ce qui précède soit fait, suivant les normes modernes en usage, l'ensemble des immeubles, et des biens meubles compris dans les Biens Hypothéqués, et renouvellera et remplacera, ou fera en sorte que cela soit fait, toute partie qui pourrait en devenir usée, délabrée, inutilisable, inconvenable ou détruite, même par un cas fortuit, un incendie ou une autre cause;

5.1.5 à moins que le Prêteur n'y consente autrement par écrit, l'Emprunteur ne vendra ni ne cédera ni n'aliénera autrement l'un ou l'autre des Biens Hypothéqués;

5.1.6 l'Emprunteur n'apportera pas ni ne fera en sorte que soit apporté un changement important aux Biens Hypothéqués, ni ne changera ni ne fera en sorte que soit changée l'utilisation ou la destination de ceux-ci ou les lieux où ils se trouvent;

5.1.7 l'Emprunteur signera et fera ou fera en sorte que soient signées et faites toutes les choses qui, de temps à autre, pourraient être raisonnablement exigées par le Prêteur, afin de faciliter la réalisation des Biens Hypothéqués;

5.1.8 l'Emprunteur fournira au Prêteur tout renseignement que celui-ci pourra raisonnablement demander relativement aux Biens Hypothéqués ou pour vérifier si l'Emprunteur se conforme à ses Obligations. L'Emprunteur informera, sans délai, le Prêteur de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement la valeur des Biens Hypothéqués;

5.1.9 L'Emprunteur s'engage à assurer et maintenir assurés en tout temps les Biens Hypothéqués à leur pleine valeur par une assurance biens et incendie de type tous risques et tout autre assurance qu'un propriétaire prudent et prévoyant souscrirait; et

5.1.10 Le Prêteur et ses représentants peuvent inspecter les Biens Hypothéqués et l'Emprunteur convient de leur donner libre accès à cette fin. L'Emprunteur s'engage de plus de fournir au Prêteur, à sa demande, une copie de tous les livres, registres, contrats de services ou autres documents se rapportant aux Biens Hypothéqués.

## 6 Engagements relatifs aux baux et loyers.

6.1 **Perception.** L'Emprunteur peut percevoir et recevoir tous les loyers à leur échéance conformément aux modalités de chacun des baux, tant qu'il n'y aura aucun défaut de paiement ou inexécution de toute Obligation. Advenant un tel manquement à une Obligation, le Prêteur peut en aviser tout locataire par écrit. Par les présentes, le Prêteur donne à chaque locataire qui aura reçu un tel avis l'instruction irrévocable de verser tout paiement de loyer exigible au Prêteur (ou selon les instructions du Prêteur), dès que le locataire aura reçu un exemplaire du présent acte et dudit avis écrit, sans que soit exigé de la part de celui-ci quelque autre instruction ou autorisation que ce soit.

6.2 **Aucune responsabilité pour le Prêteur.** Aucune disposition du présent acte n'engagera la responsabilité du Prêteur relativement à la perception des loyers payables aux termes de tout Bail ou à l'exécution de toute autre obligation aux termes d'un Bail. Le Prêteur n'est nullement tenue de prendre des mesures ou d'exercer tout recours dans le cadre de la perception ou du recouvrement des loyers, ni de faire exécuter les obligations et responsabilités incombant à toute personne aux termes d'un Bail. Le Prêteur doit uniquement rendre compte du loyer qu'il reçoit réellement (déduction faite des frais raisonnables de perception), et il peut l'affecter au remboursement de toute somme due par l'Emprunteur, et ce de la manière qu'il juge appropriée à son gré.

6.3 **Baux futurs.** L'Emprunteur ne louera ni ne s'engagera à louer toute ou partie de l'Immeuble qu'en contrepartie d'un loyer et selon des modalités non moins favorables envers le Prêteur que celles auxquelles s'attendrait un locateur prudent.

## 7 Copropriété divise.

7.1 **Sens des termes employés.** Au présent paragraphe, « **Unité** » s'entend de la propriété immobilière composée d'une fraction ou d'une partie privative d'un immeuble, ainsi que la quote-part des parties communes afférentes à l'immeuble, régie par une Loi sur la copropriété divise, une Loi semblable ou le *Code Civil du Québec* ou d'une partie d'un immeuble que vous avez le droit d'occuper lequel est détenu par plusieurs personnes, pour plusieurs personnes ou par une personne morale; « **immeuble** » s'entend de l'immeuble dont fait partie l'Unité.

7.2 **Champ d'application du présent article.** Le présent article s'applique lorsque l'Immeuble est une Unité au moment de la signature de l'acte d'hypothèque ou qu'il le devient par la suite. Toutes les autres dispositions de l'acte d'hypothèque s'appliquent à l'Unité, sauf stipulation contraire énoncée ci-après.

7.3 **Notre sûreté sur vos droits.** Pour les fins indiquées au paragraphe 1.1 des présentes et jusqu'à concurrence du montant qui y est spécifié, vous hypothéquez en notre faveur tous vos droits relatifs à l'Unité, ainsi que la quote-part des parties communes afférentes à l'immeuble, et vous nous désignez irrévocablement comme votre mandataire pour les fins de l'exercice de ces droits. Vous nous autorisez notamment à exercer un droit de vote ou un consentement. Les droits comprennent notamment vos droits sur tout fonds de réserve, fonds de prévoyance ou dépenses communes. Lorsque nous exerçons un de vos droits en vertu du présent article, il ne s'ensuit pas que nous prenions possession de la Propriété. Nous n'avons aucune obligation d'exercer vos droits.

7.4 **Vote.** Lorsque nous vous permettons de voter, nous pouvons révoquer cette permission en tout temps. Lorsque nous vous donnons des instructions sur la façon d'exercer votre droit de vote, vous devez vous conformer à ces instructions. Vous devez nous aviser par écrit lorsqu'on vous demande d'exercer l'un ou l'autre des droits décrits ci-après, que vous ne devez pas autrement exercer avant d'avoir obtenu notre consentement par écrit, soit : la remise d'un consentement (qui est distinct du droit de vote); le droit de voter sur toute question qui requiert une majorité supérieure à la majorité simple des voix des personnes présentes à l'assemblée; le droit de faire acheter un intérêt dont vous êtes titulaire; et, le droit de recevoir des actifs ou un paiement de la personne, du syndicat ou autre organisme qui détient ou administre l'immeuble.

## 8 Réalisation de la sûreté.

8.1 **Les cas d'ouverture à la réalisation de la sûreté.** Advenant la survenance de l'un ou l'autre des événements décrits ci-après, même si la cause de l'événement est indépendante de la volonté de quiconque, nous aurons le droit de déclarer comme immédiatement due et exigible, sans présentation, demande, protêt ou autre avis de quelque nature, auquel vous renoncez, la totalité ou toute partie des Obligations et d'exercer tous nos recours aux termes des présentes et de la Loi. Lorsque vous êtes plusieurs, l'événement qui concerne un ou plusieurs d'entre vous a pour effet de constituer pour tous et chacun d'entre vous un événement de défaut. Les cas de défaut nous permettant d'accélérer le paiement des Obligations et de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes sont les suivants :

8.1.1 un paiement ou partie d'un paiement en vertu de l'une ou l'autre des Obligations n'est pas effectué à échéance, peu importe que le montant devienne exigible sur demande, à une date déterminée, en vertu d'une clause de déchéance du terme ou autrement;

8.1.2 il y a manquement à toute autre obligation envers nous en vertu du présent acte d'hypothèque;

8.1.3 l'une ou l'autre des déclarations qui nous sont faites ou l'un ou l'autre des renseignements qui nous sont donnés en vertu de l'acte d'hypothèque ou en rapport avec l'hypothèque est, en substance, inexact ou incomplet;

8.1.4 il y a manquement à une obligation envers nous en vertu de toute autre convention se rapportant aux Obligations;

8.1.5 vous devenez insolvable (ou, si vous êtes plus d'une personne, l'un ou l'autre d'entre vous devient insolvable) ou toute personne qui est responsable de toute ou partie des Obligations devient insolvable, incluant un garant ou un indemnisant. Une personne devient insolvable lorsque l'une des situations suivantes se produit : la personne devient faillie ou insolvable, ou est déclarée être faillie ou insolvable dans le cadre d'une procédure judiciaire; la personne effectue une cession au bénéfice de ses créanciers; un jugement, une saisie-gagerie ou une procédure similaire est exécuté contre les actifs de la personne; un liquidateur, un séquestre, un syndic ou autre fonctionnaire similaire est nommé pour tout ou partie des actifs ou des revenus de la personne; la personne ou toute autre personne débute une faillite, un arrangement ou un ajustement de dettes, la dissolution, la liquidation ou une procédure similaire concernant la personne en vertu de toute Loi, incluant une proposition; et la personne admet par écrit son incapacité à acquitter son passif à échéance;

8.1.6 en tout temps alors que l'hypothèque est en vigueur, les Biens Hypothéqués ou leur utilisation n'est pas conforme, en substance, à toute Loi applicable, ou encore, une partie de l'Immeuble contient un Polluant;

8.1.7 vous constituez ou tentez de constituer une Charge d'un rang prioritaire ou égal à celui de cette hypothèque, ou encore, vous consentez à la constitution ou à une tentative de constitution d'une telle Charge;

8.1.8 une cession (incluant une cession par effet de la Loi) ou une vente survient de tout ou partie de votre intérêt dans tout ou partie de l'Immeuble; si vous êtes plusieurs, une cession (incluant une cession par effet de la Loi) ou une vente survient de tout ou partie d'un intérêt dans tout ou partie de l'Immeuble de la part d'un ou plusieurs d'entre vous; ou, une convention survient ou une option est accordée en vue de la réalisation d'une cession (incluant une cession par effet de la Loi) ou d'une vente visée au présent sous-paragraphe;

8.1.9 une hypothèque est constituée sur tout ou partie de votre intérêt dans tout ou partie de l'Immeuble; si vous êtes plusieurs, une hypothèque est constituée sur tout ou partie de l'intérêt d'un ou plusieurs d'entre vous dans tout ou partie de l'Immeuble; ou, une convention survient ou une option est accordée en vue de la constitution d'une hypothèque visée au présent sous-paragraphe;

8.1.10 vous décédez ou, si vous êtes plusieurs, un ou plusieurs d'entre vous décèdent; ou

8.1.11 tout autre événement survient qui, aux termes de l'acte d'hypothèque, nous donne le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes.

8.2 **Nous pouvons exercer des recours.** Nous pouvons exercer des recours judiciaires pour obtenir l'exécution des Obligations et percevoir ce qui nous est dû.

8.3 **Nous pouvons exercer les recours prévus à la Loi.** Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons exercer les recours suivants après tout avis requis par la Loi, nonobstant ce que nous avons pu convenir, soit :

8.3.1 La prise de possession à des fins d'administration;

8.3.2 La prise en paiement;

8.3.3 La vente sous contrôle de justice;

8.3.4 La vente par le Prêteur.

8.4 **Autres pouvoirs.** À l'occasion de l'exercice de nos recours, nous pouvons aussi exercer les pouvoirs suivants :

8.4.1 **Nous pouvons louer la Propriété.** Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons: consentir un bail, résilier un bail, accepter l'abandon d'un bail ou, consentir à la modification d'un bail.

8.4.2 **Nous pouvons exécuter nous-mêmes une de vos Obligations.** Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons exécuter toute obligation à l'égard de laquelle vous êtes en défaut. Nous, ainsi que toute personne que nous autorisons, pouvons pénétrer dans l'Immeuble à cette fin. Aucun des actes que nous posons en vertu du présent article, le cas échéant, n'a pour effet de nous mettre en possession de votre intérêt dans l'Immeuble. Lorsque nous avons le droit de réaliser la sûreté constituée aux termes des présentes, nous pouvons aussi payer une taxe foncière ou un montant en rapport avec une Charge grevant l'Immeuble lorsque cette Charge a un rang prioritaire à celui de cette hypothèque.

8.5 **Nous pouvons recouvrer nos frais.** Vous devez nous payer tous les frais que nous engageons afin d'obtenir l'exécution des Obligations et à l'occasion de l'exercice de nos droits en vertu du présent article.

#### 8.6 **Autres dispositions relatives à nos droits.**

8.6.1 **Autres droits.** Les droits prévus aux présentes ne sont pas exhaustifs; nous pouvons exercer tout autre droit qui nous est accordé aux termes de cet acte d'hypothèque, de toute autre convention ou de la Loi. Nous pouvons exercer plus qu'un de nos droits, soit simultanément, soit à des moments différents, et dans l'ordre de notre choix.

8.6.2 **Utilisation du produit.** Nous pouvons imputer les sommes générées par la réalisation de la sûreté constituée aux termes des présentes sur toute Obligation à notre entière discrétion.

8.6.3 **Insuffisance.** Lorsque les sommes générées par la réalisation de la sûreté constituée aux termes des présentes sont inférieures à la valeur totale des Obligations, nous conservons le droit de recouvrer la différence.

8.7 **Objets laissés dans l'Immeuble.** Lorsque des objets vous appartenant sont laissés sur place au moment où nous prenons possession de l'Immeuble, vous devez payer des frais raisonnables pour l'entreposage de ces objets. Vous devez aussi payer tous les frais que nous engageons en rapport avec ces objets. Nous pouvons retirer les objets de l'Immeuble, ainsi que les vendre. Nous ne sommes pas responsables de la perte ou des dommages à ces objets, pour quelque cause que ce soit.

8.8 **Notre protection.** Nous ne sommes pas responsables des dommages qui surviennent à l'occasion de la réalisation de la sûreté constituée aux termes des présentes ou de l'exercice d'un droit en vertu des autres dispositions de l'acte d'hypothèque, même si ces dommages découlent d'une faute, à moins qu'ils ne résultent de notre faute intentionnelle ou faute lourde. Lorsque nous sommes en possession des Biens Hypothéqués, nous ne sommes pas tenus de continuer à les utiliser ou à les exploiter à quelque fin que ce soit. Vous ratifiez à l'avance toutes les mesures que nous pourrions prendre en vertu de l'acte d'hypothèque, et vous acceptez tous les états que nous soumettons comme équivalent à une reddition de compte.

## 9 **Autres conditions et modalités.**

9.1 **Autres conventions.** L'acte d'hypothèque ajoute à nos droits. L'acte d'hypothèque n'a aucune incidence sur nos droits en vertu de toute autre convention. Aucune autre convention entre vous et nous n'a d'incidence sur nos droits en vertu de l'acte d'hypothèque. En cas d'incompatibilité entre l'acte d'hypothèque et une autre convention, ce conflit est résolu de manière à nous conférer les droits en vertu de l'acte d'hypothèque et de la convention ou de nous conférer les droits qui nous sont les plus avantageux.

9.2 **Vente ou disposition de la Propriété de votre part.** Lorsque vous vendez tout ou partie de votre intérêt dans la Propriété ou que vous en disposez de quelque autre manière, vous demeurez tenu aux Obligations qui vous incombent en vertu de l'acte d'hypothèque, et cette vente ou cet acte de disposition ne porte pas atteinte à nos droits à votre égard ou à l'égard de toute autre personne. Le cas échéant, les actes que nous posons en rapport avec cette vente ou cet acte de disposition (y compris le fait pour nous d'obtenir que l'acquéreur consente à assumer une dette) ne portent pas atteinte à nos droits.

9.3 **Libérations et mainlevées de notre part.** Lorsque nous libérons quiconque d'une obligation ou que nous donnons mainlevée d'une sûreté, ceci ne porte pas atteinte à nos droits à l'égard de toute autre personne ou en vertu de toute autre sûreté. La présente disposition s'applique lorsque nous consentons à la prorogation du délai imparti pour l'exécution de l'une ou l'autre des Obligations ou à toute autre modification des modalités et conditions de l'une ou l'autre de ces Obligations. De plus Lorsque nous donnons mainlevée de l'hypothèque à l'encontre d'une partie de l'Immeuble, la partie de l'Immeuble qui demeure grevée garantit la totalité des Obligations subsistantes. La présente disposition s'applique indépendamment des modalités et conditions de la libération ou de la mainlevée, et même lorsque nous n'en recevons aucune contrepartie. Nous n'avons aucune responsabilité envers vous en rapport avec la libération ou la mainlevée, hormis notre obligation de vous rendre compte des sommes que nous recevons effectivement et que nous acceptons d'imputer sur les Obligations.

9.4 **Retard dans la réalisation de notre sûreté ou renonciation à nos droits.** Les droits et recours des parties au présent acte sont cumulatifs et non exclusifs de tous autres droits et recours dont elles pourraient par ailleurs disposer, et aucune omission ni aucun retard de notre part dans l'exercice de tout droit ne constitue une renonciation à celui-ci, de même qu'aucun exercice unique ou partiel de tout pouvoir ou droit n'interdit son exercice ultérieur ni l'exercice de tout autre pouvoir ou droit. Lorsque nous ratifions le manquement à une obligation en vertu de l'acte hypothèque ou de toute autre convention, nous ne perdons aucun de nos droits par rapport à tout autre manquement à l'obligation. Lorsque nous renonçons à un droit, cette renonciation ne porte atteinte à aucun de nos autres droits. Nous ne sommes pas liés par une convention qui comporte une renonciation à moins que cette convention soit constatée par un écrit signé par nous.

9.5 **Votre responsabilité.** Lorsque plusieurs d'entre vous sont tenus à une obligation en vertu de l'acte d'hypothèque, vous y êtes tous tenus solidairement. Les Obligations de chacun d'entre vous sont indivisibles et leur exécution intégrale peut être exigée des héritiers, légataires, représentants successoraux, ayants cause ou cessionnaires de chacun d'entre vous. Lorsque plusieurs d'entre vous sont tenus solidairement à une obligation, chacun d'entre vous renonce à tout droit de subrogation dans nos droits et nous autorise à libérer les autres ou à renoncer à un droit à l'égard des autres sans pour autant vous libérer ou renoncer à nos droits sur votre bien.

9.6 **Effets d'une disposition invalide ou non exécutoire.** Si une disposition de l'acte d'hypothèque est invalide ou non exécutoire, elle n'affecte pas la validité de l'hypothèque ou des autres dispositions de l'hypothèque. Si notre sûreté est invalide ou non exécutoire à l'égard d'une partie de l'Immeuble ou d'un intérêt dans l'Immeuble, elle demeure valide ou exécutoire à l'égard de la partie ou de l'intérêt subsistant. Si cette hypothèque est ou devenait invalide ou non exécutoire à l'égard de n'importe laquelle des Obligations, elle demeure et demeurera valide ou exécutoire à l'égard de toutes les autres Obligations subsistantes.

9.7 **Les modifications à l'acte d'hypothèque doivent être constatées par écrit.** Nous ne sommes liés par aucune modification aux dispositions de l'acte d'hypothèque qui aurait pour effet de porter atteinte à nos droits à moins que cette modification soit constatée par un écrit signé par nous.

9.8 **Cession.** Nous pouvons céder tout ou partie de nos droits en vertu de l'acte hypothèque ou de toute garantie ou autre droit se rapportant à l'hypothèque, ou en disposer de quelque autre manière, et ce, libre de toute compensation, demande reconventionnelle ou autre réclamation. Lorsque le cessionnaire de tout ou partie de nos droits consent à assumer toute obligation nous incombant en rapport avec les droits, nous sommes libérés de l'obligation.

9.9 **Les effets de l'hypothèque à l'égard d'autres personnes.**

9.9.1 Vos Obligations et nos obligations en vertu de l'acte d'hypothèque existent respectivement au bénéfice et au profit de vos héritiers, légataires, représentants légaux, cessionnaires, successeurs et ayants droit et de toute personne qui, après la passation de l'acte d'hypothèque, acquiert un intérêt ou un droit dans tout ou partie de la Propriété. Chaque fois que vous êtes mentionné dans l'acte d'hypothèque, « vous » s'entend aussi de toute telle personne.

9.9.2 L'acte d'hypothèque est au bénéfice et au profit de nos représentants légaux, cessionnaires, successeurs et ayants droit et de toute personne qui, après la passation de l'acte d'hypothèque, acquiert un intérêt ou un droit dans tout ou partie de l'hypothèque. Chaque fois que nous sommes mentionnés dans l'acte d'hypothèque, « nous » s'entend aussi de toute telle personne, laquelle dispose des pouvoirs qui nous sont conférés aux termes de l'acte d'hypothèque et des présentes.

9.10 Loi applicable. L'acte d'hypothèque est régi par les dispositions des Lois de la province de Québec, et des Lois du Canada qui y sont applicables. Les tribunaux de cette province ont compétence sur toutes les questions qui se rapportent à l'acte d'hypothèque.

## 10 Élection de domicile.

10.1 Toute signification, notification ou mise en demeure doit être faite à l'Emprunteur à son domicile. Toutefois, si le Prêteur ne parvient pas à y trouver l'Emprunteur, elles peuvent être faites au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où la Propriété est située ou bien celui où l'Emprunteur élit domicile pour les fins des présentes.

## 11 Sens des termes employés.

11.1 **Sens de certains termes.** Pour les fins des présentes, les termes suivants sont définis comme suit :

11.1.1 « **Charge** » s'entend de ce qui suit : une exception, une réserve, la division d'un droit de propriété ou une condition; toute convention visant à constituer une sûreté ou à obtenir du financement, y compris une hypothèque, une vente conditionnelle, un privilège, un nantissement, une cession ou un Bail; un usufruit, une emphytéose, un droit de passage ou autre servitude, ou une clause restrictive; une réversion ou une fiducie; une réclamation en vertu du droit relatif au mariage ou à la famille; une réclamation fondée sur une possession adverse; ou, toute autre charge (suivant le sens ordinaire de ce mot). Le mot désigne l'une ou l'autre de ces choses, même lorsqu'elle est inachevée, éventuelle, non inscrite ou enregistrée, selon le cas, ou inopposable aux tiers, et même lorsqu'elle affectait un bien avant que celui-ci ne devienne partie intégrante d'un autre bien;

11.1.2 « **Frais** » s'entend de toute obligation à laquelle le présent document réfère comme des frais, une charge, une dépense ou un accessoire, incluant ceux que la Loi vous force à payer, du fait de l'hypothèque;

11.1.3 « **Dispositions générales** » s'entend des dispositions qui s'appliquent de façon générale à chaque compte Manuvie Un et à chaque compte Sélect Banque Manuvie, le cas échéant, tel qu'amendées par nous de temps à autre à notre discrétion, et ce, sans que nous vous donnions avis;

11.1.4 « **Substance dangereuse** » s'entend de toute substance ou de tout mélange de substances qui peut être nuisible à l'environnement ou à la santé humaine, incluant tout produit chimique, substance ou matériel qui a été déclaré dangereux en vertu de toute Loi adoptée par toute entité législative, gouvernementale ou réglementaire qui a compétence sur l'Immeuble;

11.1.5 « **Immeuble** » s'entend du fonds, ou de l'intérêt dans un fonds, qui est censé être grevé d'une sûreté en vertu de l'acte d'hypothèque, y compris les bâtiments et les autres choses qui composent l'Immeuble et qui sont mentionnées à l'article 4 des présentes;

11.1.6 « **Loi** » s'entend de toute loi adoptée et de toute règle de droit civil. « Loi adoptée » s'entend notamment des lois adoptées par les gouvernements fédéral, provinciaux ou autres, par une municipalité ou par tout autre organisme gouvernemental. « Loi » s'entend aussi de toute action gouvernementale, telle qu'une ordonnance, un avis ou une approbation. « Loi » s'entend aussi des usages et des coutumes;

11.1.7 « **Bail** » s'entend d'un bail portant sur tout ou partie de l'Immeuble, d'une convention en vue de concéder un bail portant sur tout ou partie de l'Immeuble et d'une convention conférant à quiconque le droit d'occuper ou d'utiliser tout ou partie de l'Immeuble (à l'exception d'un droit de passage ou autre servitude). Advenant une convention qui modifie les modalités d'un tel bail ou d'une telle convention, « Bail » s'entend de la convention ou du bail tel que modifié. Lorsque le terme « Bail » désigne une convention conférant à qui que ce soit le droit d'occuper ou d'utiliser tout ou partie de l'Immeuble, « locateur » s'entend de la personne dont les intérêts sont assujettis au droit et « locataire » s'entend de la personne qui est titulaire du droit. Dans tous les cas, « Bail » s'entend notamment d'un sous-bail ou d'une emphytéose;

11.1.8 « **Taux de base Manuvie Un** »

11.1.8.1 « **Taux de base Manuvie Un** » s'entend du taux d'intérêt variable dont les caractéristiques sont les suivantes : il est exprimé sur une base annuelle; il est fixé de temps à autre par la Banque Manuvie du Canada; il constitue le taux de référence pour les prêts consentis en dollars canadiens au Canada relativement aux Comptes Manuvie Un; et est identifié comme étant le « Taux de base Manuvie Un »

11.1.8.2 Les intérêts établis au Taux de base Manuvie Un et les intérêts établis en fonction du Taux de base Manuvie Un sont calculés mensuellement, et non à l'avance. Les intérêts sont calculés en fonction du nombre de jours effectivement écoulés. Lorsque le taux est exprimé sous la forme d'un taux majoré d'un pourcentage additionnel, le pourcentage ajouté ou déduit est un pourcentage du Capital, et non un pourcentage du taux;

11.1.9 « **Taux préférentiel BMC** »

11.1.9.1 « **Taux préférentiel BMC** » s'entend du taux d'intérêt variable annuel qui est annoncé périodiquement par la Banque Manuvie du Canada comme étant le taux de référence alors en vigueur pour les prêts qu'elle consent en dollars canadiens au Canada;

11.1.9.2 Les taux d'intérêt variables (les « **Taux variables** ») sont calculés en majorant d'une prime ou en réduisant d'une remise le Taux préférentiel BMC. Après la date de débours des montants à l'égard de votre prêt hypothécaire, le Taux variable applicable correspond au taux indiqué à votre Entente d'utilisation, et celui-ci s'applique jusqu'à ce que le Taux préférentiel BMC soit modifié. Les Taux variables sont calculés et composés mensuellement, non à l'avance;

11.1.9.3 Le taux d'intérêt applicable au capital dû à l'égard d'un Prêt hypothécaire à taux fixe est déterminé par nous, à notre entière discrétion, au moment de l'établissement de votre Prêt hypothécaire à taux fixe, comme il est indiqué dans votre Entente d'utilisation. Le taux d'intérêt est exprimé sous la forme d'un pourcentage nominal annuel et il est calculé semestriellement, non à l'avance;

11.1.10 « **Obligations** » a le sens qui lui est donné au paragraphe 1.1 des présentes;

11.1.11 « **Entente d'utilisation** » s'entend de l'Entente d'utilisation, y compris tout renouvellement, toute prolongation, toute modification ou tout remplacement conclu entre vous, nous et, le cas échéant, qui établit les modalités de votre compte Manuvie Un ou Sélect Banque Manuvie, selon le cas. L'Entente d'utilisation comprend les Dispositions générales, auxquelles elle est assujettie. Aux présentes, toute référence à l'Entente d'utilisation inclut ces Dispositions générales;

11.1.12 « **Polluant** » s'entend d'une substance, incluant une Substance dangereuse, qui peut porter préjudice à l'environnement, à la vie ou à la santé d'un être humain. Il peut s'agir d'un solide, d'un liquide ou d'un gaz;

11.1.13 « **Propriété** » s'entend de tout bien censé être grevé d'une sûreté en vertu de l'acte d'hypothèque, y compris les bâtiments. Lorsque vous nous fournissez une sûreté sur une propriété, la sûreté comprend tous les droits que vous pouvez faire valoir à l'égard de la propriété, tous les intérêts que vous possédez dans la propriété et tous les droits que vous avez sur la propriété. Par exemple, le terme « Propriété » comprend les droits inhérents à la qualité de copropriétaire, d'associé ou de fiduciaire;

11.1.14 « **Taxes foncières** » s'entend de toute forme de taxe, tarif, droit, redevance, prélèvement, Frais, imposition ou cotisation, présent ou futur, général ou spécial, se rapportant à l'Immeuble ou à une partie de l'Immeuble, que ce soit au profit d'un gouvernement fédéral, provincial ou de toute autre autorité gouvernementale, municipale, scolaire ou ecclésiastique;

11.1.15 « **Travaux sur un immeuble** » s'entend notamment : de la construction de toute chose qui deviendra une partie de l'Immeuble; de la modification de l'Immeuble; d'un ajout à l'Immeuble; de la réparation de l'Immeuble; et de la démolition d'une partie de l'Immeuble.

11.2 **Questions générales d'interprétation.** Toute déclaration faite par vous ou par nous dans l'acte d'hypothèque emporte une garantie à la charge de son auteur. Chaque fois que l'acte d'hypothèque énonce qu'une des parties doit faire quelque chose ou ne doit pas faire quelque chose, cette stipulation crée, selon le cas, une obligation de faire ou de ne pas faire la chose en question. Votre responsabilité au titre des engagements que vous prenez aux termes de l'acte d'hypothèque subsiste après l'exécution des Obligations ou après qu'une mainlevée est donnée de l'hypothèque.

## 12 État Civil et Régime Matrimonial.

12.1 L'Emprunteur déclare qu'il est

---

**[NOTE : Compléter la déclaration d'état civil et régime matrimonial de l'Emprunteur.]**

12.2 L'Emprunteur déclare que

\_\_\_\_\_ **[l'Immeuble n'est pas utilisé comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*.]**

ou

\_\_\_\_\_ **[l'Immeuble est utilisé comme « résidence familiale » au sens des articles 401 et suivants du *Code civil du Québec*.]**

## 13 Intervention.

13.1 Intervient aux présentes,

---

conjoint (e) dudit Emprunteur (ci-après désigné (e) l' « **Intervenant** »), lequel déclare expressément ce qui suit :

13.1.1 Il a pris communication des présentes;

13.1.2 Il déclare en être satisfait;

13.1.3 Il y donne son plein et entier accord et consentement à toutes fins que de droit;

13.1.4 Il confirme la déclaration d'état civil et régime matrimonial faite par son conjoint, ledit Emprunteur; et

13.1.5 Il consent à ce que ledit Emprunteur grève ledit Immeuble en faveur dudit Prêteur aux termes des présentes;

---

et il confirme ce qui suit :

13.1.6 Ledit Immeuble n'est pas utilisé comme « résidence familiale » au sens de l'article 401 et suivants du *Code civil du Québec*; ou

13.1.7 Si ledit Immeuble est utilisé comme « résidence familiale » au sens de l'article 401 et suivants du *Code civil du Québec*, aucune déclaration de résidence familiale n'a été inscrite contre lui; ou

13.1.8 Si ledit Immeuble est une « résidence familiale » au sens de l'article 401 et suivants du *Code civil du Québec* et qu'une déclaration de résidence familiale a été inscrite contre lui, les hypothèques, droits, privilèges et recours du Prêteur aux termes du présent acte auront priorité et seront exécutoires contre l'Immeuble comme si aucune telle déclaration n'avait été inscrite, et l'Intervenant renonce par les présentes à tous les droits lui résultant de toute telle déclaration présente ou future qui serait inscrite contre ledit Immeuble.

## 14 Caution.

14.1 Intervien(nen)t aux présentes

---

ci-après nommé(e) (s) la « **caution** »,

### LAQUELLE

14.1.1 s'engage et s'oblige solidairement avec l'Emprunteur à l'accomplissement des Obligations et au paiement de toute somme tant en Capital, intérêts, l'intérêt sur les intérêts, Frais et Accessoires et à l'exécution de toutes les Obligations de l'Emprunteur en vertu des présentes et en vertu des documents constatant les Obligations;

14.1.2 s'oblige à remplir toutes les Obligations de l'Emprunteur à défaut par l'Emprunteur de le faire;

14.1.3 renonce aux bénéfices de division et de discussion; et

14.1.4 reconnaît que le Prêteur pourra prolonger le terme accordé pour le remboursement de la totalité ou partie des Obligations, renoncer à un défaut de la part de l'Emprunteur ou de toute autre personne obligée en vertu des présentes et/ou des documents constatant les Obligations, sans pour autant limiter ou diminuer la responsabilité de la caution.

DONT ACTE

à \_\_\_\_\_,

sous le numéro \_\_\_\_\_

LECTURE FAITE

Les Comparants [et l' (es) Intervenant (e) (s) ] signent en présence du notaire.

**Banque Manuvie du Canada**

\_\_\_\_\_

par :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_