

DEED OF IMMOVABLE HYPOTHEC

On this day, the _____ of _____

BEFORE Maitre _____

Notary at _____

APPEARED: _____

B2B BANK, a bank governed by the Bank Act, having its head office at 199 Bay Street, Suite 600 PO Box 279 STN Commerce Court Toronto ON M5L 0A2, whose establishment directly concerned for the purpose hereof is located at

Herein duly represented by _____

Duly authorized for the purpose hereof under the terms of a resolution of the Bank's board of directors dated _____, a copy of which is attached hereto.

Notice of address being registered at the Registry Office of the Registration Division of _____ under number 6 001 959

Hereinafter the "Bank"

AND

Hereinafter referred to as "you" or the "borrower"

STRUCTURE OF THIS DEED

This Deed of Immovable Hypothec is comprised of two parts.

Part 1 is the English version of the Deed of Immovable Hypothec specifically requested by the borrower.

Partie 2 (Part 2) is a French version of the integrality of the Deed of Immovable Hypothec required for compliance and registration purposes.

Part 1 and *Partie 2* of this Deed of Immovable Hypothec constitute, together, one single instrument.

Where there is a definition in Part 1 or *Partie 2* of this Deed of Immovable Hypothec, such definition applies to the part of this Deed of Immovable Hypothec where it has been defined.

The parties to this Deed of Immovable Hypothec have put their signature at the end of *Partie 2*.

PART 1

1. LOAN

For the purposes, you hereby acknowledge that the Bank is committed to providing you with financing terms and conditions hereinafter referred to as the "Loan", including, without limitation:

as said loan(s) may be replaced, renewed, refinanced, readvanced , assumed, extended, modified, substituted or reformulated or any other loan made under one or several present and future financing agreements or assumed under an assumption agreement that have been or will be duly accepted by you,

The said Loan may be granted to you through any financing contract, offer or document allowing for the granting of a loan, advance, disbursement, credit opening, construction loan, renewal, assumption or any other banking transaction concluded between the Bank and you, including, without limitation, the financing agreement(s) referred to in the previous paragraph, as replaced, renewed, assumed, extended, modified, substituted or reformulated from time to time (hereinafter referred to collectively as the "Financing Agreement").

The terms and conditions governing the Loan, such as the amount granted by the Bank for each Financing Agreement, the disbursement date, the interest rate payable and the terms of repayment, will be agreed upon from time to time by the parties and will be duly stipulated in the Financing Agreement.

The Loan includes all sums payable or to become payable by you in principal, interest, fees and accessories under the Financing Agreement.

Hypothecs and other guarantees prescribed herein will assure the Bank as to the reimbursement of any present debt contracted under Financial Agreement, in principal and interest, fees and accessories, and all clauses stipulated in this deed will apply with such modifications as are necessary *mutatis mutandis* to the aforementioned. Accordingly, hypothecs and other rights created under this deed shall not be terminated following the total or partial repayment of the debt and will remain in force to secure any debt up to such time until it is discharged by a deed signed by the Bank. The reimbursement, extension or modification of the Financing Agreement will not effect novation, despite any law or adverse usage.

2. HYPOTHEC

To secure the repayment of the Loan and the exercise of all your obligations under this deed and Financing Agreement, or of any other present and future obligations, you hereby hypothecate in favour of the Bank, for an amount of _____ dollars

(\$ _____) plus the interest thereon at a rate of twenty-five percent (25%) per annum, the immovable hereinafter described, including any movable property, present and future, incorporated with, attached or joined to the immovable and considered immovables under the law (hereinafter the "Immovable"), the universality of the movable property corporeal and incorporeal presently or at any time placed in the Immovable for the purpose of carrying on an enterprise or activities in the Immovable, except inventories, if any, and all leases, present and future, affecting the Immovable and all rents and revenues generated by the Immovable and including without limitation, all rights in the contracts, permits and licences related to this Immovable and all rights, title and interest in the settlement, proceeds, profits and other indemnities payable under any insurance policy covering the Immovable and movable property.

DESCRIPTION

Hypothecs provided for in this section are hereinafter referred to collectively as the "Hypothec".

This Hypothec is a continued guarantee that you shall respect all your obligations despite any modifications made to the terms and conditions of the Financing Agreement or any renewal, extension or modification of the Financing Agreement.

Despite the fact that the Bank has not yet disbursed the Loan in your favour and that it is not required to do so, the Hypothec created by this deed will be in effect as of the date herein to secure the repayment of any sum to be disbursed by the Bank under this deed and the Financing Agreement.

3. ADDITIONAL HYPOTHEC

To secure the repayment of any amount owing to the Bank in principal, interest, fees and accessories (including any prepayment penalty or fees incurred for the maintenance of the Immovable and collection of the Loan) which could be greater than the sum referred to in Paragraph 2 "HYPOTHEC", you hypothecate, in favour of the Bank, the hypothecated property for an additional amount equal to twenty percent (20%) of the sum stated in Paragraph 2 "HYPOTHEC".

4. ADMINISTRATION OF THE IMMOVABLE

You shall collect the rents in a diligent and proficient manner and undertake to follow, in this respect, all instructions given to you by the Bank. You may not lease the Immovable or a part thereof for a rent significantly lower than its rental value. You agree neither to grant any hypothec or assignment of rents in favour of third parties, nor to receive any rent in advance.

You undertake to deliver to the Bank, upon request, all the leases and other documents relating to the administration of the Immovable as well as any insurance policy covering its rents.

Until notified to the contrary by the Bank, you shall collect the rents and revenues arising from the Immovable. At any time, the Bank may serve you and the lessees a notice stipulating that it will thenceforth collect the rents. You shall then immediately hand over to the Bank all documents deemed necessary or useful by the latter in collecting the rents, along with any monies or commercial paper handed over to you prior to the receipt of such notice or handed over to you thereafter. The Bank shall then be entitled to a reasonable collection commission, which it may deduct from any sum collected. You undertake to collaborate with the Bank to facilitate the collection of the rents. The Bank shall not be held liable for any damage or loss resulting from the exercise of the rights referred to in this deed or its default in collecting the rents.

5. INSURANCE AND INDEMNITIES

Until full repayment of the Loan, you shall insure the Immovable (including improvements or additions which may be made to the Immovable and all operating assets and keep them insured, at your expense, against fire and any damage usually covered by an all risk policy up to its full replacement value, without a coinsurance clause, but never for an amount lower than that of the Loan. You shall further obtain insurance covering the loss of revenue resulting from a loss to the Immovable. The Bank may require any other insurance policy or supplementary coverage it shall deem necessary provided that such insurance is considered necessary, standard, useful or convenient by the Bank under the circumstances. Any policy must be contracted with creditworthy insurers so authorized by law to practice in the province of Quebec.

The Bank is hereby designated as the beneficiary of any indemnities payable under the policies (hypothecary clauses). You shall remit to the Bank an insurance policy compliant with Bank requirements which indicates that the Bank is the designated beneficiary and which includes standard protection clauses in favour of hypothecary creditors. You must also deliver to the Bank, at least thirty (30) days prior to the expiry date, proof of policy renewal.

You and your insurers shall waive any recourse of subrogation towards the Bank.

Should you fail to fulfil such insurance obligations, the Bank may conclude such insurance contracts as it deems appropriate to its sole benefit and at your expense. In the event of a loss, you shall promptly notify the Bank. You shall further prepare a detailed statement of the damage, which shall be sent to the insurers with a copy to the Bank. You shall allow the Bank to inspect the premises and shall not prevent it from submitting its proof of loss.

You expressly authorize the Bank to conclude any arrangement, agreement or transaction with the insurers. The Bank shall receive the indemnity directly from the insurers up to the amount owed to it and without your intervention. The receipt of such indemnity shall not affect the Hypothec and other rights of the Bank.

Notwithstanding the foregoing, the parties hereto agree to be bound by the stipulations as to the insurance contained in any emphyteutic lease, the whole without prejudice to the rights of the Bank to receive the proceeds of any insurance policy.

(Special conditions applicable to multi-dwelling immovable properties (loan exceeding \$500,000))

In addition to the foregoing, you must obtain, maintain and provide the Bank, until full Loan repayment, the insurance coverage stipulated hereafter, the latter being to the Bank's full satisfaction:

i) All risks insurance (all risks coverage) including earthquake, flood, water damage in an amount of not less than \$30,000; By-Laws coverage (including the increased cost of construction) if applicable. The limit of insurance must reflect 100% of the replacement cost value as justified by an Immovable evaluation performed by an accredited appraiser (the value must include the foundations). Should the Loan be insured by the CMHC, the reconstruction value shall be set at \$80,000 per unit.

ii) Equipment breakdown insurance (comprehensive coverage) providing coverage on all electrical, mechanical equipments and pressure vessels with a limit based on the highest of the full replacement value or the replacement cost of the equipment including the standard mortgage clause approved by the Canadian Boiler and Machinery Underwriters Association. Rental income stipulated below shall be added to said insurance policy.

iii) General liability insurance including contractual liability, non-owned automobile liability with a limit of not less than \$2,000,000 per event with respect to bodily injury, property damage and personal injury and a minimum annual limit of \$2,000,000 per year for products and completed operations. A pollution rider (restricted coverage) is applicable for a minimum of \$500,000 if an oil tank is present.

iv) Business interruption insurance - gross earnings form, resulting from damages insured under all risks and equipment breakdown policies. This coverage will provide an indemnity period of twenty-four (24) months minimum.

or

v) Rental insurance covering rental income (broad form) for an amount equal to at least 100% of the annual gross rental income. This coverage will provide an indemnity period of twelve (12) months minimum.

vi) In the event of a construction project, builders' risk insurance covering the duration of Immovable property construction

6. LAND CHARGES AND OTHER PRIOR CLAIMS

You undertake to pay at maturity and without subrogation, all taxes, assessment amounts due under tax laws and federal, provincial, municipal and school charges, general or special, real property or emphyteutic annuities, contributions to common expenses for the purpose of a divided co-ownership, and other claims that may or shall at all times affect and charge the Immovable by priority over the rights of the Bank, hereinafter referred to as the "land charges" and you shall deliver to the Bank, where applicable, within thirty (30) days of the due date of the land charges, the receipts proving full payment.

However, if the Bank so requests, you undertake to make regular payments to the Bank, at the dates set by the latter, of an amount sufficient to pay for the appraisal to be ordered by the Bank, or any property taxes which may affect the Immovable during the next twelve (12) months. The Bank shall base its estimate on the last property tax bills and may revise it from time to time. You shall deliver immediately to the Bank all statements and documents that you may receive with respect to the property taxes. The Bank shall at no time be liable for any damages that may result from its default to pay such taxes.

Any sum so accumulated by the Bank under paragraph 2 herein shall be retained by the Bank in order to guarantee the payment of property taxes. When taxes are due, if the amount thus accumulated is not sufficient to pay such taxes, you shall immediately make up the difference upon request. In the event of a surplus, you may keep it to pay future property taxes. The Bank may, at its sole discretion, advance the sums necessary to pay the property taxes, and the indebtedness shall then be increased accordingly. The interest shall then correspond to the rate prescribed in the Financing Agreement. If the Loan amount has not been fully disbursed, the Bank is authorized, at all times, to pay these taxes by making disbursements under this Loan, without your intervention.

7. ALIENATION

You shall be committed to inform the Bank, beforehand and in writing, of any sale, transfer or alienation, in whole or in part, of the Immovable or of the right you have with respect to the Immovable. In the event of such a sale, transfer or alienation, the Bank may require, at its sole discretion, the immediate repayment of the Loan, plus any amount which could be owing to the Bank under these presents or the Financing Agreement, or authorize the

assumption of the Loan. In all cases, any subsequent owner or acquirer of the Immovable or of the rights held by you for the purpose of the Immovable, shall be solidarily liable along with you and any co-owner, for the payment of the Loan and ensure compliance with all the terms and conditions set forth in this deed and the Financing Agreement or any renewal, replacement, extension, modification, substitution or rewording thereof. Within thirty (30) days from the sale, transfer or alienation, you shall be committed to give the Bank a copy of all deeds and related documents along with a certified statement of their registration.

Any liquidation, merger or change in the management of the enterprise or in the control of shares, if you are a legal person, shall constitute an alienation of the Immovable.

For the purposes herein, the expression "you" refers to the person thus designated to appear (or if more than one person is designated, each of these persons) as well as any person becoming a subsequent owner of the entire Immovable.

8. MAINTENANCE OF THE IMMOVABLE

You shall maintain the Immovable in good state of repair and you shall allow the Bank or its representative to inspect the said Immovable. Should you fail to maintain the Immovable in a good state of repair or fail to make the necessary repairs after being requested to do so by the Bank, the latter may, subject to its other rights and recourses, enter the premises by appropriate means in order to rectify the situation, at your expense. You shall conduct activities so as to preserve the value of the hypothecated property.

9. ABANDONMENT OF THE IMMOVABLE

If the Immovable is left vacant or is abandoned, the Bank may, itself or through a representative, take the conservatory measures that it deems appropriate. It may also lease the Immovable, on your behalf and under the terms and conditions that it deems fit, and collect the rents.

10. MODIFICATION AND RENOVATION OF THE IMMOVABLE

You may not modify or renovate the Immovable without having obtained the Bank's prior written consent and having provided the Bank with a "Consent to Prior Hypothecary Claim" granted in its favour by any person who could hold a legal hypothec on the Immovable. The Bank may, at its sole discretion, pay any claim taking precedence over its rights.

You must produce, at the Bank's request, the statements, invoices, contracts or other vouchers and agree to comply with all the laws and regulations that could affect the Immovable, especially any zoning regulation pertaining thereto. You must immediately forward the Bank a copy of any registration of notice received, prior notice of intention of the exercise of a hypothecary right as well as any action pertaining to the Immovable.

11. SERVITUDES AND OTHER DISMEMBERMENTS OF THE RIGHT OF OWNERSHIP

You shall not grant any servitude or other dismemberment of the right of ownership without the Bank's prior written authorization.

12. DIVIDED CO-OWNERSHIP (Condominium)

If the Immovable is part of an Immovable held under divided co-ownership, you agree to comply with the laws and regulations governing such divided co-ownership, as well as the declaration of co-ownership and the by-laws of the Immovable. You further agree to pay, upon maturity, your contributions to the common expenses and the contingency fund, to obtain the Bank's prior written approval for any deed that may decrease the value of your private portion and to provide the Bank, on demand, with a copy of any notice that you may receive with respect to the calling of a general meeting of the co-owners.

You assign and hypothecate in favour of the Bank, until repayment of the Loan, all the voting rights you hold or shall hold as co-owner and you agree to immediately sign any document required by the Bank to enable it to exercise such voting rights. Until notification to the contrary by the Bank, you shall continue to exercise such voting rights as proxy to the Bank and you may delegate the exercise of these voting rights to third parties as if you still held them. If the Bank avails itself of the transfer of voting rights, it may notify the board of directors of the syndicate of co-owners accordingly and request to receive thenceforth notices calling general meetings of the co-owners.

You assign and hypothecate in favour of the Bank all your rights to the amounts forming part of the common expenses and contingency fund. Such transfer shall come into effect only in the case where the Bank shall obtain the title of ownership to the Immovable being hypothecated. To follow up on these transfers, you agree and commit yourself to perform any deed(s) that the Bank may ask you for that purpose.

13. ENVIRONMENTAL PROTECTION

You agree to comply with all federal, provincial or municipal laws and regulations related to environmental protection. In particular, you agree to:

- 1) Obtain, where necessary, any certificate of authorization, permit or attestation issued under such laws and regulations, and provide the Bank, upon request, with copies of the applications submitted to the authorities as well as copies of the said certificates, permits or attestations;
- 2) Take the necessary steps to keep the Immovable in compliance with the various standards set by the said laws and regulations at all times and to provide the Bank, on demand, with any certificate of conformity that may be issued in this respect;
- 3) Allow the Bank to inspect the Immovable or cause it to be inspected in order to ensure compliance with environmental standards and to that end, allow the Bank to access the Immovable;
- 4) Notify the Bank as soon as a notice or an order issued under such laws and regulations is served upon you or registered against the Immovable, and provide the Bank with a copy of the said notice or order;
- 5) Immediately take the necessary steps to remedy the default mentioned in the notice or order or to obtain, as the case may be, the cancellation of its registration against the Immovable;
- 6) Notify the Bank as soon as a civil or criminal suit is brought against you as a result of default in your environmental obligations;
- 7) Notify the Bank in writing as soon as an environmental problem, which could affect the Immovable, arises.

If the Immovable is used for agricultural, commercial or industrial purposes, you further agree to:

- 1) Take the necessary steps to make sure your agricultural, commercial or industrial activities are conducted in compliance with the various standards set by these laws and regulations;
- 2) Deliver to the Bank, upon request, a copy of any environmental report that you are or shall be bound to submit to the various government authorities as well as a copy of any correspondence on environmental matters with such authorities;
- 3) Periodically submit to the Bank, upon request, any environmental studies or analyses;
- 4) Take out and keep in force insurance against environmental risks at the Bank's request and under the conditions it determines. You shall provide the Bank with a copy of the policy within the prescribed period and evidence of its renewal at least fifteen (15) days before the expiry of such policy. If the insurance was required prior to the payment of the Loan, you agree likewise to keep it in force and to provide evidence of its renewal.

In all cases, you shall pay the costs resulting from the obligations provided for under this section and the Bank may, at your expense, take any necessary steps to ensure that the Immovable is in compliance with environmental standards.

14. FINANCIAL STATEMENTS

If the Immovable is revenue producing or is used for agricultural, commercial or industrial purposes, you agree to:

- 1) Keep a detailed account of the revenues and expenditures pertaining to the Immovable;
- 2) Allow the Bank to examine accounting records and provide the Bank with any vouchers that it may require;
- 3) Deliver to the Bank, upon request, a detailed statement of revenue and expenditure pertaining to the Immovable, in a form approved by the Bank.

15. COSTS

You shall pay the costs and fees of this deed, of the notary, land surveyor and evaluator, as well as the costs related to the registration and publication, inspection, environmental audit, postponement of prior claims and other costs of a similar nature. The Bank may withhold sufficient amounts from the proceeds of the Loan, to pay such costs. Upon any renewal, on or before the maturity date, you shall also pay the administration costs then charged by the Bank, which is authorized to debit the amount of such costs from your account. You will also pay, when the Loan has been repaid, with or without subrogation, the costs and fees of the discharge and release, as the case may be, which may be, at the option of the Bank, in notarial form. The Bank is authorized to debit these costs and fees from your account.

You shall repay the Bank, immediately and on demand, all amounts paid by the Bank in order to pay the insurance premiums, taxes, assessments, contributions, hypothecary insurance premiums and rights or any other costs resulting from the Loan or incurred to preserve its security or to ensure the performance of your entire obligation, **with interest on such amounts at the rates provided for in the Financing Agreement as of the date of their disbursement by the Bank.**

16. ELECTRICITY, GAS AND PUBLIC UTILITIES

You shall pay, no later than forty-five (45) days after their mailing, all electricity, natural gas and public utility bills that you may receive. You irrevocably authorize electricity and natural gas providers to send to the Bank any information it may require regarding the payment of the said accounts.

17. DEFAULT

You shall be in default and shall lose the benefit of the term provided for in the Agreement without notice or formal demand in any of the following cases:

- 1) If any of the obligations referred to in the Financing Agreement concluded with you is not fulfilled;
- 2) If you or a surety fails to comply with one of the obligations referred to in this deed;
- 3) If one of the representations or warranties made or given by you is false or incorrect;
- 4) If a judgment, a seizure, a prior notice of the exercise of a hypothecary right, a legal hypothec or a suit is registered on the hypothecated property or if the latter is subject to a prior claim, a taking of possession by a creditor, a sequestrator or any party performing similar functions;
- 5) If you become insolvent, declare bankruptcy, file a proposal or intend to do so or if a judgment is rendered ordering your bankruptcy or liquidation;
- 6) If you agree to the Immovable being affected by a servitude, a registered lease or any emphyteusis without the written consent of the Bank;
- 7) If a default exists under the emphyteutic lease;
- 8) If part or all of the Immovable is expropriated;
- 9) If a petition is instituted or a judgment rendered in favour of a company distributing natural gas, electricity or other public utilities allowing such company to receive part of the rent for non-payment;
- 10) If you are in default under any agreement binding you to the Bank or under any other hypothec or security charging the hypothecated property or under any monetary loan agreement;
- 11) If you cease to carry on your enterprise or the running thereof;
- 12) If the Immovable is left vacant or is abandoned;
- 13) If another creditor seizes rents or exercises its right to collect such rents.

18. BANK'S RIGHTS

If you are in default under the terms and conditions of this deed or the Financing Agreement, the Bank may, subject to its other rights and recourses:

- 1) Comply with any unfulfilled obligation any sum disbursed for this purpose becoming immediately payable to the Bank with interest at the rate in effect for the said Loan, calculated as of the disbursement date;
- 2) Request the abandonment of the Immovable and exercise the hypothecary recourses provided for in the *Civil Code of Quebec*;
- 3) Collect rents resulting from leases on the Immovable; consent new leases or renew existing leases, all under terms and conditions it deems appropriate;
- 4) Perform an environmental audit of the Immovable at your expense.

Any default on your part will trigger the termination of any obligation the Bank may have towards you under the Financing Agreement. The exercise by the Bank of one of its rights will not prevent it from exercising any other right that it has under this deed or the law. The Bank's rights are cumulative and not alternative. Failure by the Bank to exercise one of its rights shall not constitute a waiver of the future exercise of such right. The Bank may exercise its rights under this deed without having to exercise its rights against any other person responsible for the payment of the obligations secured herein and without having to realize any other security for such obligations.

The Bank shall be bound to exercise only reasonable diligence in exercising its rights or in performing its obligations. If the Bank has possession of the Immovable, it shall not be obligated to maintain the normal use of the Immovable or to build on the Immovable or to continue to operate the Immovable.

The rights hereby conferred to the Bank herein shall extend to any successor, including any entity resulting from the merger of the Bank with another person, the Bank having the right to assign its rights at all times.

19. ELECTION OF DOMICILE

You and the intervening parties, if any, elect domicile at the address mentioned herein. Should the Bank be unable to reach any of you at this address or at the last address provided by any of you in writing, you and the intervening parties, if any, shall elect domicile at the office of the clerk of the Superior Court for the district in which the head office of the Bank is located.

20. PLACE OF PAYMENT AND DOCUMENT DELIVERY

Any payment and delivery of document shall be made at the place of business of the Bank, namely at 199 Bay Street, Suite 600 PO Box 279 STN Commerce Court Toronto ON M5L 0A2 or at any other place which the Bank shall indicate to you, in Canada's legal tender.

21. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

You represent and guarantee to the Bank as at the date of the signing of this deed and until complete repayment that:

- 1) Property taxes or assessments pertaining to the Immovable have been paid to date without subrogation in favour of anyone and that there is no cause which may give rise to the registration of such charges;
- 2) Rents and revenues from the Immovable have not been hypothecated or assigned to a third party;
- 3) All the structures are entirely erected on the Immovable. No modification has been made to the Immovable since the preparation of the location certificate submitted to the Bank;
- 4) The hypothecated Immovable is not affected by any servitude or illegal view that has not been amended by a duly registered agreement;
- 5) The Immovable has not undergone, in the six (6) months preceding the date of this deed, any repair, modification, construction or renovation which has not been fully paid;
- 6) The Immovable complies with the environmental protection laws and regulations. The Immovable and hypothecated property is in compliance with every law and regulation applicable. The Immovable does not contain any materials and products that may be harmful to the environment and to the health of the occupants;

- 7) No order or notice has been served on you or published or registered against the Immovable under the environmental laws and regulations;
- 8) You are not prosecuted or threatened to be prosecuted due to a breach of environmental protection laws and regulations;
- 9) The Immovable is not part of a real estate development. The operation, rental of the Immovable or the carrying on of an enterprise in the Immovable do not depend on the use of land, of an Immovable or services which do not belong to you;
- 10) The Immovable irrevocably belongs to you through good and valid title and it is free of any real right, hypothec and guarantee or prior claim. Furthermore, there is no cause which could give rise to such registration,

EXCEPT; _____

- 11) Your matrimonial status is as follows: _____

22. INTERVENTION

1) SURETY

HEREBY INTERVENED

 _____(name), hereinafter referred to as the "surety", who:

- (a) Undertakes and binds himself or herself with the borrower to pay the principal of the Loan, the interest, the interest on interest and the accessories, and to perform all of the borrower's obligations herein presents, and binds himself or herself to fulfil all of the borrower's obligations in case of default by him and waives any benefit of division and discussion;
- (b) Acknowledges that the Bank may extend the term granted for the repayment, in whole or in part, of the Loan, waive any default by the borrower or any other person bound hereunder, without limiting or decreasing his or her liability.

The intervening party acknowledges that this suretyship is not in any way attached to the performance of special duties.

2) NON-BORROWING CO-OWNER: I

HEREBY INTERVENED

_____ (name) residing at

_____, who:

- (a) declares that he or she is the co-owner of the Property in undivided co-ownership with the borrower;
- (b) grants in favour of the Bank the same hypothecs as those granted by the borrower for the same amounts and for the same purposes as those provided for in this Deed of immovable hypothec on his or her undivided interest in the rents;
- (c) declares himself or herself bound, jointly and severally with the borrower, by all provisions contained herein inasmuch as they affect the non-borrowing co-owner or are applicable to him or her as co-owner;
- (d) unless having personally guaranteed the Loan will only be bound hypothecarily on his or her undivided interest, as real guarantor.

23. MARITAL STATUS/ FAMILY RESIDENCE

HEREBY INTERVENED

_____, (name),

the borrower's spouse, who confirms having read this deed, accepts the related hypothecary charges, executes this deed with the borrower and confirms the accuracy of the statements made regarding the matrimonial status.

If the property is a family residence, as defined in Article 401 and subsequent articles of the *Civil Code of Quebec* and that a statement of family residence has been published, all hypothecs, rights and recourses of the Bank for the purpose herein shall have priority and may be executed against the property as if no statement had been published. The intervening party, whose name is stated above, hereby waives all rights that may have resulted in his or her favour from this statement or any future statement against the property.

Should hypothecated properties become the Bank's property or be sold to a third party given the Bank's exercise of its hypothecary rights, any statement of family residence registered on the property would be cancelled. The borrower and the intervening party, whose name appears above, agree herein to such a cancellation.

24. NATIONAL HOUSING ACT

If the Hypothec secures a Loan which is insured by the Canada Mortgage and Housing Corporation ("CMHC") ("Insured Loan"), the following provisions shall apply notwithstanding any other provision contained herein or the

Financing Agreement.

- 1) This deed is subject to the applicable provisions of the *National Housing Act*, (R.S.C., 1985, c. N-11) and its regulations as if these provisions were contained herein in their entirety.
- 2) You cannot use the Immovable for business or industrial purposes, unless contained within the limits as set out by the CMHC.
- 3) The obligations set out in section 13 "ENVIRONMENTAL PROTECTION" allowing the Bank to access the Immovable shall also apply in favour of an agent of the CMHC. The reasonable cost of the environmental tests, assessments, inspections or studies, as the case may be, shall be paid by you upon request, will bear interest at the rate of the Insured Loan and be secured by the Hypothec. The exercise of the above mentioned rights shall not mean that the Bank, the CMHC or their respective agents are in possession of, manage or are liable for the Immovable.
- 4) Should the CMHC become eventually subrogated in the rights of the Bank arising from the Insured Loan or if it became the assignee of these rights, it shall be deemed to be the sole holder of the subrogated or assigned claim and the Hypothec and the Bank shall act accordingly. However, the Bank shall retain its personal rights against you for any other amount, if any, due to it.
- 5) In the event of a sale, transfer or disposition of the Immovable, in whole or in part, if
 - i. you fail to apply in writing for the approval of the Bank as to the transferee or the terms and conditions of the transfer, or
 - ii. the Bank does not approve in writing the transferee, or
 - iii. the Bank does not approve in writing the terms and conditions of the transfer, or
 - iv. the transferee fails to enter into an assumption agreement satisfactory to the Bank, agreeing to assume the Insured Loan and any amendments thereto, and any collateral agreements and to pay the amount thereby secured and perform every covenant, condition and obligation provided under the Insured Loan and any amendments thereto, and any collateral agreements, to be performed by you thereunder (including this obligation) at the time and in the manner and in all respects as therein contained and to be bound by each and all of the terms, covenants, conditions and obligations pertaining to the Insured Loan and any amendments thereof,

then, in any such case, the outstanding principal balance of the Insured Loan shall, at the option of the Bank, immediately become due and payable together with all the accrued interest and other monies owing thereunder.

- 6) Any amount paid by you or on your behalf for repaying any obligation secured by the Hypothec, or collected by the Bank under the above section 5 "INSURANCE AND INDEMNITIES" or any proceeds resulting from the exercise of a remedy, shall be allocated toward reducing the Insured Loans before the payment of any other obligation secured by the Hypothec.
- 7) If the Insured Loan is granted for construction, repair or renovation purposes, the drawings and specifications shall comply with the applicable standards approved by the CMHC.

If the Immovable is an income producing property, the Bank may refuse to make a disbursement if such disbursement is not authorized by the CMHC and it shall retain at all times an amount sufficient to allow the work to be completed in accordance with the drawings and specifications it has approved and ensure compliance with the conditions pertaining to meeting the rental income objectives. You shall deliver to the Bank, prior to each disbursement of the loan, a certificate of the professionals (architects/engineer) stating that the work is completed in compliance with the drawings and specifications approved by the relevant regulatory authority.

Furthermore, you undertake to notify the Bank of the existence of any legal construction hypothec within three days from being aware of its registration.

- 8) If the Immovable is an income producing property, you undertake to comply with the following requirements:

In accordance with section 6 "LAND CHARGES AND OTHER PRIOR CLAIMS" hereof, you shall pay monthly to the Bank, on the same date as your periodic payments, the amount which the Bank shall indicate to you, which it can revise from time to time, to ensure the payment of the land charges which may affect the Immovable within the twelve following months. You shall deliver forthwith to the Bank all the documents you may receive respecting these land charges.

You may manage the Immovable by yourself provided that such management is sound and prudent and compares with that provided by businesses specialized in such matters.

You shall, within four months following the end of each fiscal year, deliver to the Bank your financial statements and those related to the Immovable, prepared in the form approved by the Bank.

You shall not grant another hypothec on the Immovable without the prior written approval of the Bank.

- 9) This deed and the Financing Agreement are governed by the laws of the Province of Quebec; any dispute respecting them shall exclusively be submitted to the Courts having jurisdiction in such province.

25. INTERPRETATIVE CLAUSE

Whenever the context so requires, the singular number shall be interpreted as plural, the masculine gender as feminine or neutral, and vice-versa.

26. DECLARATION AS TO THE ENGLISH LANGUAGE

The borrower and the intervening party (if any), after having been remitted *Partie 2* of this Deed of Immovable Hypothec, acknowledge having expressly and explicitly requested to execute same drafted in the English language, and to receive any related documents thereto in the English language.

PARTIE 2

ACTE D'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

CE _____

JOUR DE _____

DEVANT Maître _____

Notaire, à _____

ONT COMPARU : _____

B2B BANQUE, une banque régie par la Loi sur les Banques ayant son siège social au 199, rue Bay, bureau 600, C.P. 279, succursale Commerce Court, Toronto (Ontario) M5L 0A2 dont l'établissement directement intéressé pour les fins des présentes est situé au

ici dûment représentée par _____

dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la Banque datée du

_____ dont une copie est annexée aux présentes.

Avis d'adresse étant inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de

_____ sous le numéro 6 001 959

ci-après appelée la « Banque »

ET

ci-après appelé « vous » ou « l'emprunteur »

1. PRÊT

Aux termes des présentes, vous reconnaissez que la Banque vous consentira des modalités de financement ci-après appelées le « Prêt », y incluant, sans limitation :

tel que ce ou ces prêts peuvent être remplacé(s), renouvelé(s), refinancé(s), réavancé(s), assumé(s), prolongé(s), modifié(s), substitué(s) ou reformulé(s), ou tout autre prêt consenti en vertu de toute autre convention de financement ou assumé en vertu de toute convention d'assumption pouvant intervenir subséquentement.

Le Prêt pourra vous être octroyé par l'entremise de tout contrat, offre ou autre document relatif à l'octroi d'un financement dans le cadre d'un prêt, d'avance, de débours, d'ouverture de crédit, de prêt construction, de transfert, de renouvellement, d'assumption ou de toute autre opération bancaire intervenue entre la Banque et vous, y incluant, sans limitation, la ou les convention(s) de financement énumérée(s) au paragraphe précédent, tel(s) que remplacé(s), renouvelé(s), assumé(s), prolongé(s), modifié(s), substitué(s) ou reformulé(s) de temps à autre (ceux-ci étant ci-après collectivement appelés « Convention de financement »).

Les termes et conditions régissant le Prêt, dont le montant octroyé par la Banque pour chaque Convention de financement, la date du débours, le taux d'intérêt payable et les modalités de remboursement, seront convenus de temps à autre par les parties et seront dûment spécifiés dans la Convention de financement. En vertu de chacune de ces Conventions de financement, vous conviendrez que le Prêt et les autres montants exigibles en vertu de cette Convention de financement sont garantis par les hypothèques créées aux présentes.

Le Prêt inclut toutes les sommes dues ou à devenir dues par vous en capital, intérêts, frais et accessoires en vertu de la Convention de financement.

Les hypothèques et autres garanties prévues au présent acte assureront à la Banque le remboursement de toute dette présente contractée en vertu de la Convention de financement telle qu'elle pourra être amendée, modifiée ou prorogée, en capital, intérêts, frais et accessoires; les clauses du présent acte s'appliqueront *mutatis mutandis* à celles-ci. Ainsi, les hypothèques et les autres droits créés en vertu du présent acte ne sauraient être éteints par tout remboursement total ou partiel de la dette et demeurent en vigueur pour garantir toute dette jusqu'à ce qu'ils soient radiés par un acte signé par la Banque. Les remboursements, prolongations ou modifications de la Convention de financement n'opèrent pas novation, malgré toute loi ou usage contraire.

2. HYPOTHÈQUE

En garantie du remboursement du Prêt et de l'acquiescement de vos obligations aux termes du présent acte et de la Convention de financement ou de toute autre obligation présente ou future envers la Banque, vous hypothéquez en faveur de la Banque pour une somme de _____

_____ dollars (_____ \$) et l'intérêt s'y rapportant au taux d'intérêt annuel de vingt-cinq pour cent (25 %), l'immeuble ci-après décrit incluant tous les biens meubles, présents et à venir, incorporés, attachés ou réunis à l'immeuble et considérés immeubles en vertu de la loi (aux présentes appelé « l'immeuble »), l'universalité de tous vos biens meubles corporels ou incorporels qui se trouvent présentement dans l'immeuble ou qui s'y trouveront dans l'avenir pour servir à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble, sauf les stocks, le cas échéant, ainsi que tous les baux, présents et futurs, affectant l'immeuble et les loyers et revenus en découlant et incluant sans limitation tous les droits dans les contrats, permis et licences y afférents, de même que tous vos droits, titres et intérêts dans les indemnités payables, produits, bénéfiques et autres avantages en vertu de tout contrat d'assurance couvrant l'immeuble et les biens meubles :

DESCRIPTION

Les hypothèques prévues au présent article sont ci-après appelées collectivement « l'Hypothèque ».

La présente Hypothèque est une sûreté continue du respect de vos obligations malgré toute modification des termes et conditions de la Convention de financement ou tout renouvellement, prolongation ou modification de la Convention de financement.

Malgré le fait que la Banque ne vous ait pas encore déboursé le Prêt et qu'elle n'est pas tenue de le faire, l'Hypothèque créée par le présent acte sera en vigueur à compter de la date des présentes, afin de garantir le remboursement de toute somme qui pourrait être déboursée par la Banque en vertu du présent acte et de la Convention de financement.

3. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le remboursement de toute somme due à la Banque en capital, intérêts, frais et accessoires (y compris, notamment, toute indemnité de remboursement anticipé ou les frais engagés aux fins du maintien de l'Immeuble et aux fins du recouvrement du Prêt), et qui pourrait être supérieure à la somme mentionnée à l'article 2 « HYPOTHÈQUE », vous hypothéquez en faveur de la Banque les biens hypothéqués pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20 %) de la somme mentionnée à l'article 2 « HYPOTHÈQUE ».

4. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Vous devrez percevoir les loyers avec diligence et compétence et vous vous engagez à suivre, à cet égard, les instructions que pourra vous donner la Banque. Vous ne pouvez louer l'Immeuble ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative. Vous vous engagez à ne consentir aucune hypothèque ou cession de loyers en faveur des tiers ni à recevoir les loyers par anticipation.

Vous vous engagez à remettre à la Banque, sur demande, tous les baux et tout autre document concernant l'administration de l'Immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant les loyers.

Vous pourrez percevoir les loyers et revenus de l'Immeuble tant que la Banque ne vous en aura pas retiré l'autorisation. En tout temps, la Banque pourra vous signifier un avis et aussi aux locataires à l'effet qu'elle percevra dorénavant les loyers. Vous devrez alors remettre à la Banque, sans délai, tous les documents que cette dernière jugera nécessaires ou utiles à la perception des loyers, ainsi que toute somme d'argent ou effet de commerce qui pourrait lui avoir été remis avant la réception de cet avis ou qui pourraient lui être remis par la suite. La Banque aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'elle pourra déduire de toute somme perçue. Vous vous engagez à collaborer avec la Banque pour faciliter la perception des loyers. La Banque ne sera responsable d'aucun dommage ni d'aucune perte résultant de l'exercice des droits prévus au présent acte ou de son défaut de percevoir les loyers.

5. ASSURANCES ET INDEMNITÉS

Jusqu'au remboursement complet du Prêt, vous assurerez l'Immeuble (y compris toutes les améliorations ou ajouts qui pourraient être apportés à l'Immeuble), les biens d'exploitation et les maintiendrez assurés à vos frais contre l'incendie et tout autre risque et perte pouvant être couverts (assurance tous risques) jusqu'à concurrence de leur pleine valeur à neuf, sans clause de coassurance, mais jamais pour un montant inférieur au Prêt. Le détenteur ou vous devrez obtenir aussi une assurance couvrant les pertes de revenus résultant d'un sinistre à l'Immeuble. La Banque pourra vous exiger toute autre police d'assurance ou couverture supplémentaire qu'elle jugera nécessaire pourvu que cette assurance soit considérée nécessaire, usuelle, utile ou opportune, compte tenu des circonstances. Toute police doit être contractée auprès d'assureurs solvables, autorisés par la loi à exercer au Québec.

La Banque est par les présentes désignée bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices (clauses

hypothécaires). Vous devez remettre à la Banque une police d'assurance conforme aux exigences de la Banque qui indique que la Banque est bénéficiaire et cette police doit comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires. Vous devez aussi remettre à la Banque, au moins trente (30) jours avant son échéance, la preuve du renouvellement de la police.

Vous et vos assureurs renoncez à tout recours en subrogation envers la Banque.

À défaut par vous de remplir telles obligations concernant les assurances, la Banque pourra obtenir les contrats d'assurance qu'elle jugera à propos, à son seul bénéfice et à vos frais. En cas de sinistre, vous devrez en aviser la Banque sans délai. De plus, vous préparerez un état détaillé des dommages que vous transmettez aux assureurs avec copie à la Banque. Vous devrez permettre à la Banque d'examiner les lieux et vous ne pourrez empêcher celle-ci de soumettre sa preuve de sinistre.

Vous autorisez expressément la Banque à faire tout arrangement, tout compromis ou toute transaction avec les assureurs. La Banque touchera l'indemnité directement de ceux-ci jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû sans votre intervention. L'Hypothèque et les autres droits de la Banque ne seront aucunement affectés par la réception de l'indemnité.

Malgré ce qui précède, les parties aux présentes conviennent d'être liées par les stipulations relatives aux assurances contenues dans tout bail emphytéotique, le tout sans préjudice aux droits de la Banque de recevoir le produit de toute police d'assurance.

(Exigences particulières applicables aux immeubles multilogements (prêt supérieur à 500 000 \$))

En plus de ce qui précède, vous devrez obtenir, maintenir et fournir à la Banque jusqu'au remboursement complet du Prêt, les couvertures d'assurance suivantes, lesquelles devront être à l'entière satisfaction de la Banque :

- i) Assurance dommages tous risques (formule tous risques) incluant le tremblement de terre, l'inondation, les dégâts d'eau pour un montant minimal de 30 000 \$. L'assurance contre les conséquences des dispositions légales visant la construction, si nécessaire, jusqu'à concurrence de leur pleine valeur à neuf justifiée par une évaluation de l'Immeuble effectuée par un évaluateur agréé (la valeur doit inclure les fondations). Si le Prêt est assuré par la SCHL, la valeur de reconstruction est établie à 80 000 \$ par logement (unité).
- ii) Assurance contre le bris des machines (formule globale ou générale) comportant des garanties sur tout équipement électrique, mécanique et récipients sous pression dont les montants de garantie seront établis en fonction du plus élevé de la valeur à neuf ou du coût de remplacement des équipements avec l'avenant incluant la clause type concernant les garanties hypothécaires approuvées par l'Association canadienne des souscripteurs d'assurance chaudière et machinerie. Les revenus locatifs mentionnés ci-dessous doivent être ajoutés sur cette police d'assurance.
- iii) Assurance de responsabilité civile générale incluant la responsabilité contractuelle, ainsi que la responsabilité automobile pour les non propriétaires, pour un montant de couverture d'au moins 2 000 000 \$ par événement pour blessures corporelles, dommages matériels et préjudice personnel et d'une couverture minimale annuelle de 2 000 000 \$ pour les produits et travaux complétés. L'avenant pollution (formule restreinte) pour un montant minimal de 500 000 \$ si présence de réservoir pétrolier.
- iv) Assurance contre l'interruption des affaires sous forme revenus bruts annuels résultant de pertes ou dommages assurés en vertu des polices i) et ii) ci-dessus. Cette couverture aura une période d'indemnité minimale de vingt-quatre (24) mois.

ou

v) Assurance loyers couvrant le revenu locatif (formule étendue) pour un montant au moins égal à 100 % des revenus de loyers bruts annuels. Cette couverture aura une période d'indemnité minimale de douze (12) mois.

vi) Dans le cas d'une construction, l'assurance chantier couvrant la durée de la construction de l'Immeuble.

6. CHARGES FONCIÈRES ET AUTRES PRIORITÉS

Vous vous obligez à acquitter à leur échéance et sans subrogation, toutes les taxes, cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, rente foncière ou emphytéotique, contributions aux charges communes de copropriété divise et autres créances qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'Immeuble par priorité sur les droits de la Banque, ci-après appelées « charges foncières », et vous remettrez à la Banque, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces charges foncières, des reçus démontrant leur paiement complet.

Toutefois, vous vous engagez, sur demande de la Banque, à lui verser périodiquement aux dates fixées par celle-ci, une somme suffisante pour pouvoir payer le montant de l'estimation que fera la Banque, de toute taxe foncière pouvant affecter l'Immeuble au cours des douze (12) mois suivants. La Banque se basera sur les derniers comptes de taxes foncières et pourra réviser son estimation de temps à autre. Vous devrez remettre sans délai à la Banque tous les comptes et documents que vous recevrez relativement à ces taxes foncières; la Banque ne sera en aucun temps responsable de tout dommage et intérêt pouvant résulter de son omission de les acquitter.

Toute somme ainsi accumulée par la Banque en vertu du paragraphe 2 des présentes sera conservée par elle en garantie du paiement des taxes foncières. Si, au moment où les taxes foncières doivent être payées, le montant ainsi accumulé ne suffit pas à les acquitter, vous devrez combler cette différence sans délai et sur simple demande. S'il y a un surplus, la Banque pourra le conserver pour les taxes foncières à venir. La Banque pourra, à sa seule discrétion, avancer les sommes nécessaires pour acquitter les taxes foncières et l'endettement sera alors augmenté d'autant et le taux d'intérêt sera alors celui prévu à la Convention de financement. Si le montant du Prêt n'est pas alors déboursé en totalité, la Banque est en tout temps autorisée à les acquitter au moyen de débours effectués en vertu du Prêt et sans votre intervention.

7. ALIÉNATION

Vous vous obligez à informer préalablement, par écrit, la Banque de toute vente, de tout transfert ou de toute aliénation projetée d'une partie ou de la totalité de l'Immeuble ou d'une partie ou de la totalité des droits que vous détenez dans l'Immeuble. En cas de telle vente, tel transfert ou telle aliénation, la Banque peut exiger, à sa seule discrétion, le remboursement immédiat du Prêt plus toute autre somme qui pourrait être due à la Banque en vertu de présentes ou de la Convention de financement ou autoriser une assumption du Prêt. Dans tous les cas, tout propriétaire ou acquéreur subséquent de l'Immeuble ou des droits détenus par vous dans l'Immeuble devra assumer solidairement avec vous et, s'il y a lieu, solidairement avec tout copropriétaire le paiement du Prêt et souscrire à tous les termes et conditions du présent acte ainsi qu'à la Convention de financement ou tout renouvellement, remplacement, prolongation, modification, substitution ou reformulation de celle-ci. Dans les trente (30) jours suivant la vente, le transfert ou l'aliénation, vous vous obligez à remettre à la Banque une copie de tous les actes et documents s'y rapportant avec un état certifié de leur inscription.

Toute liquidation, toute fusion ou tout changement dans la direction de l'entreprise ou le contrôle des actions, si vous êtes une personne morale, sera réputé constituer une aliénation de l'Immeuble.

Pour les fins des présentes, l'expression « vous » désigne la personne ainsi désignée à la comparution (ou, si plus d'une personne est ainsi désignée, chacune de ces personnes) ainsi que toute personne qui devient un propriétaire subséquent de la totalité de l'Immeuble.

8. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Vous devrez maintenir l'Immeuble en bon état et vous devrez permettre à la Banque ou à son représentant de l'examiner. Si vous négligez de maintenir l'Immeuble en bon état ou d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande de la Banque, cette dernière peut, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux par les moyens appropriés pour y remédier, à vos frais. Vous exercerez vos activités de façon à préserver la valeur des biens hypothéqués.

9. ABANDON DE L'IMMEUBLE

Si l'Immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, la Banque peut, elle-même ou par un représentant, prendre les mesures conservatoires qu'elle juge appropriées. Elle peut également procéder à la location de celui-ci en votre nom et aux conditions qu'elle juge convenables et percevoir les loyers.

10. MODIFICATIONS ET RÉNOVATIONS DE L'IMMEUBLE

Vous ne pourrez faire aucune modification ou rénovation à l'Immeuble sans avoir obtenu le consentement préalable écrit de la Banque et sans lui avoir fourni un « Consentement à priorité d'hypothèque » consenti en sa faveur par toute personne pouvant détenir une hypothèque légale sur l'Immeuble. La Banque peut, à sa discrétion, payer toute créance primant ses droits.

Vous devrez produire, sur demande de la Banque, les comptes, factures, contrats ou autres pièces justificatives, et vous vous engagez à respecter toutes les lois et tous les règlements pouvant affecter l'Immeuble, et plus particulièrement tout règlement de zonage s'y rapportant. Vous devez, sans délai, transmettre à la Banque une copie de toute inscription d'un avis reçu, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ainsi que toute action publiée relative à l'Immeuble.

11. SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Vous ne pouvez consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans l'autorisation préalable écrite de la Banque.

12. COPROPRIÉTÉ DIVISE (Condominium)

Si l'Immeuble est une fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise, vous vous engagez à respecter les lois et règlements régissant la copropriété divise, ainsi que la déclaration de copropriété et les règlements de l'Immeuble. Vous vous engagez également à payer à échéance vos contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance, à obtenir l'accord préalable écrit de la Banque pour tout acte pouvant diminuer la valeur de votre partie privative et à transmettre à la Banque, sur demande, copie de tout avis de convocation que vous pourrez recevoir pour les assemblées des copropriétaires.

Vous cédez et hypothéquez en faveur de la Banque, jusqu'au remboursement du Prêt, tous les droits de vote

dont vous êtes ou serez titulaire en qualité de copropriétaire et vous vous engagez à signer sans délai tout document requis par la Banque pour lui permettre d'exercer ses droits de vote. Jusqu'à avis contraire de la part de la Banque, vous continuez d'exercer vos droits de vote comme procureur de la Banque et vous pouvez déléguer à des tiers l'exercice des droits de vote comme si vous en étiez encore titulaire. Si la Banque se prévaut de la cession des droits de vote, elle peut en aviser le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires et demander que les avis de convocation des assemblées lui soient dorénavant transmis.

Vous cédez et hypothéquez en faveur de la Banque tous vos droits aux montants qui font partie des fonds de dépenses communes et de prévoyance. Ce transport prendra effet seulement dans le cas où la Banque obtiendra le titre de propriété de l'Immeuble présentement hypothéqué. Pour donner suite à ces transferts, vous vous engagez et vous vous obligez à exécuter tout acte que la Banque pourra vous demander à cette fin.

13. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Vous vous engagez à respecter les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, tant fédéraux, provinciaux que municipaux. Vous vous engagez notamment :

- 1) à obtenir, lorsque nécessaire, tout certificat d'autorisation, permis ou attestation délivrés en vertu de ces lois et règlements et à fournir à la Banque, si elle en fait la demande, copie des demandes adressées aux autorités ainsi que copie desdits certificats, permis ou attestations;
- 2) à prendre les mesures nécessaires afin que l'Immeuble soit en tout temps conforme aux différentes normes édictées par ces lois et règlements et à produire à la Banque, sur demande, tout certificat de conformité pouvant être émis à cet égard;
- 3) à permettre à la Banque d'inspecter ou de faire inspecter l'Immeuble afin de s'assurer du respect des normes environnementales, à vos frais, et à cette fin lui permettre l'accès à l'Immeuble;
- 4) à aviser la Banque dès qu'un avis ou une ordonnance émis en vertu de ces lois et règlements lui sont signifiés ou sont inscrits contre l'Immeuble et à lui fournir copie dudit avis ou de ladite ordonnance;
- 5) à prendre sans délai les mesures nécessaires pour remédier au défaut invoqué dans l'avis ou l'ordonnance ou pour obtenir, le cas échéant, la radiation de leur inscription contre l'Immeuble;
- 6) à aviser la Banque dès qu'une poursuite, civile ou pénale, est intentée contre elle en raison d'un manquement à ses obligations environnementales;
- 7) à aviser par écrit la Banque dès que survient tout problème de nature environnementale pouvant affecter l'Immeuble.

Si l'Immeuble est utilisé à des fins agricoles, commerciales ou industrielles, vous vous engagez de plus :

- 1) à prendre les mesures nécessaires afin que vos activités agricoles, commerciales ou industrielles soient exercées conformément aux différentes normes édictées par ces lois et règlements;
- 2) à transmettre à la Banque, sur demande, une copie de tout rapport environnemental qu'elle est ou sera tenue de produire aux différentes autorités gouvernementales ainsi qu'une copie de toute correspondance échangée avec ces autorités en matière environnementale;
- 3) à remettre périodiquement à la Banque, sur demande, des études ou analyses environnementales;
- 4) à souscrire et à maintenir en vigueur une assurance contre les risques environnementaux à la demande et aux conditions de la Banque. Vous devrez fournir à la Banque copie de la police dans le délai indiqué et la preuve de son renouvellement au moins quinze (15) jours avant son échéance. Si l'assurance a été exigée préalablement au débours du Prêt, vous vous engagez de la même façon à la maintenir en vigueur et à fournir la preuve de son renouvellement.

Dans tous les cas, vous devrez payer les frais résultant des obligations prévues au présent article et la Banque peut, également à vos frais, prendre les mesures nécessaires afin que l'Immeuble soit conforme aux normes environnementales.

14. ÉTATS FINANCIERS

S'il s'agit d'un Immeuble locatif ou d'un Immeuble utilisé à des fins agricoles, commerciales ou industrielles, vous vous engagez :

- 1) à tenir une comptabilité détaillée des revenus et dépenses de l'Immeuble;
- 2) à permettre à la Banque d'examiner les registres comptables et à lui fournir toute pièce justificative qu'elle pourra exiger;
- 3) à transmettre à la Banque, à sa demande, un état détaillé des revenus et dépenses relatifs à l'Immeuble, sous une forme approuvée par la Banque.

15. FRAIS

Vous paierez les frais et honoraires des présentes, de notaire, d'arpenteur-géomètre et d'évaluateur, les frais d'inscription et de publication, les frais d'inspection, de vérification environnementale, de cession de priorité et autres frais de même nature. La Banque est autorisée à retenir, à même le produit du Prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. Lors de tout renouvellement, à l'échéance ou avant l'échéance, vous paierez également les frais d'administration alors exigés par la Banque, laquelle est autorisée à débiter votre compte du montant de ces frais. Vous paierez également, lorsque le Prêt sera remboursé, avec ou sans subrogation, les frais et honoraires de quittance et mainlevée, le cas échéant, lesquels actes pourront être, au choix de la Banque, sous forme notariée. La Banque est autorisée à débiter votre compte du montant de ces frais.

Vous rembourserez à la Banque, sans délai et sur demande, toute somme déboursée par cette dernière pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations, primes et droits d'assurance d'hypothèque ou tous autres frais découlant du Prêt ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute votre obligation, **avec intérêts sur ces sommes aux taux prévus à la Convention de financement à compter de la date de leurs débours par la Banque.**

16. ÉLECTRICITÉ, GAZ ET SERVICES PUBLICS

Vous devez acquitter, au plus tard quarante-cinq (45) jours après leur expédition, tous comptes d'électricité, de gaz naturel et de services publics qui peuvent vous être transmis. Vous autorisez irrévocablement les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel à fournir à la Banque toute information qu'elle pourra leur demander relativement au paiement desdits comptes.

17. DÉFAUT

Vous êtes en défaut et perdez le bénéfice du terme prévu à la Convention par le seul écoulement du temps et sans avis ni mise en demeure dans chacun des cas suivants :

- 1) si l'une ou l'autre des obligations relatives au Prêt ou énumérées à la Convention de financement intervenue avec vous n'est pas respectée;
- 2) si vous ou une caution fait défaut de respecter l'une ou l'autre des obligations énumérées au présent acte;
- 3) si l'une des représentations ou garanties faites par vous sont fausses ou inexactes;
- 4) si un jugement, une saisie, un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, une hypothèque légale ou une action sont inscrits sur l'Immeuble ou si l'Immeuble fait l'objet du non-paiement d'une créance prioritaire à terme, d'une prise de possession par un créancier, par un séquestre ou par toute personne remplissant des fonctions similaires;
- 5) si vous devenez insolvable, en faillite, déposez une proposition ou une intention d'en déposer une ou si un jugement est rendu ordonnant votre mise en faillite ou votre liquidation;
- 6) si vous consentez à ce que l'Immeuble soit affecté d'une servitude, d'un bail inscrit ou d'un démembrement de propriété quelconque sans le consentement écrit de la Banque;
- 7) si un défaut existe en vertu d'un bail emphytéotique;
- 8) si une partie ou tout l'Immeuble est exproprié;
- 9) si une requête est instituée ou un jugement est rendu en faveur d'une société distribuant du gaz naturel, de l'électricité ou d'autres services publics permettant de retirer une partie des loyers pour non-paiement;
- 10) si vous êtes en défaut en vertu de toute convention ou entente vous liant à la Banque ou en vertu de toute autre Hypothèque ou sûreté grevant l'Immeuble ou en vertu de toute entente de prêt d'argent;
- 11) si vous cessez d'exploiter votre entreprise ou de vous en occuper;
- 12) si l'Immeuble est laissé vacant ou à l'abandon;
- 13) si un autre créancier saisit les loyers ou exerce son droit de les percevoir.

18. DROITS DE LA BANQUE

Si vous êtes en défaut aux termes du présent acte ou de la Convention de financement, la Banque peut, sous réserve de ses autres droits et recours :

- 1) remplir toute obligation non respectée par vous, toute somme déboursée à cette fin devenant immédiatement exigible de la Banque avec intérêt alors au taux en vigueur à l'égard du Prêt, calculé à compter du débours;
- 2) exiger le délaissement de l'Immeuble et procéder à l'exercice des recours hypothécaires prévus au *Code civil du Québec*;
- 3) percevoir les loyers provenant des baux de l'Immeuble; consentir de nouveaux baux ou renouveler des baux existants, le tout aux conditions qu'elle jugera appropriées;
- 4) faire une vérification environnementale de l'Immeuble à vos frais.

Tout défaut par vous autorisera la Banque de mettre fin à toute obligation qu'elle pouvait avoir envers vous aux termes de la Convention de financement. L'exercice par la Banque d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit lui résultant du présent acte ou de la loi; les droits de la Banque sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par la Banque de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ses droits et elle n'aura aucune responsabilité en raison du non-exercice de ceux-ci. La Banque peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses droits contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations.

La Banque n'est tenue d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations. Si la Banque a la possession de l'Immeuble, elle n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel l'Immeuble est normalement destiné ou de faire fructifier l'Immeuble ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation.

Les droits conférés à la Banque par les présentes s'étendront à tout successeur, y compris à toute entité résultant de la fusion de la Banque avec une autre personne, la Banque pouvant céder ses droits en tout temps.

19. ÉLECTION DE DOMICILE

Vous et les intervenants, le cas échéant, faites élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes. Si la Banque ne peut les joindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé le siège social de la Banque.

20. LIEU DE PAIEMENT ET DE REMISE DES DOCUMENTS

Tout paiement et toute remise de documents doivent être effectués à la place d'affaires de la Banque, soit au 199, rue Bay, bureau 600, C.P. 279 succursale Commerce Court, Toronto (Ontario) M5L 0A2, ou à tout autre endroit que la Banque vous indiquera et en monnaie légale du Canada.

21. REPRÉSENTATIONS ET GARANTIES

Vous représentez à la Banque et lui garantessez en date de la signature des présentes et jusqu'au remboursement complet que :

- 1) Les taxes et impositions concernant l'Immeuble ont été payées à ce jour sans subrogation en faveur de qui que ce soit et qu'il n'existe aucune cause pouvant donner lieu à des créances prioritaires à celles de la Banque contre l'Immeuble.
- 2) Les loyers et revenus de l'Immeuble n'ont pas été hypothéqués ou cédés à un tiers.
- 3) Toutes les constructions sont entièrement érigées sur l'Immeuble. Aucune modification n'a été apportée à l'Immeuble depuis la préparation du certificat de localisation remis à la Banque.
- 4) Il n'existe aucune servitude ni vue illégale affectant l'Immeuble hypothéqué qui n'ait pas été corrigée par une convention dûment publiée.
- 5) L'Immeuble n'a été l'objet, dans les six (6) mois précédant la date des présentes, d'aucune réparation, modification, construction ou rénovation dont le coût n'ait été entièrement payé.
- 6) L'Immeuble respecte les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. L'Immeuble et les biens hypothéqués sont conformes à toutes les lois et tous les règlements applicables. L'Immeuble ne contient pas de matériaux et de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.
- 7) Aucune ordonnance ou avis ne vous ont été signifiés, ne sont publiés ou inscrits contre l'Immeuble en vertu des lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
- 8) Vous n'êtes pas poursuivi ou menacé d'être poursuivi pour avoir contrevenu aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
- 9) L'Immeuble forme une entité autonome d'opérations. L'opération, la location de l'Immeuble ou l'exploitation d'une entreprise dans l'Immeuble ne dépendent pas de l'utilisation d'un terrain, d'un Immeuble ou de services ne vous appartenant pas.
- 10) L'Immeuble vous appartient de façon irrévocable par bon et valable titre et il est libre de tout droit réel, hypothèque et sûreté ou priorité, et qu'il n'existe aucune cause pouvant donner droit à telle inscription

SAUF ; _____

11) Votre état matrimonial est le suivant : _____

22. INTERVENTION

1) CAUTION

EST INTERVENU AUX PRÉSENTES

_____, ci-après appelé « la caution », qui :

a) S'engage et s'oblige solidairement avec l'emprunteur au paiement du capital du Prêt, des intérêts, de

l'intérêt sur les intérêts et des accessoires et à l'exécution de toutes les obligations de l'emprunteur en vertu des présentes, et s'oblige à remplir toutes les obligations de l'emprunteur à défaut par lui de le faire et renonce aux bénéfices de division et de discussion.

- b) Reconnaît que la Banque pourra prolonger le terme accordé pour le remboursement de la totalité ou partie du Prêt, renoncer à un défaut de l'emprunteur ou de toute autre personne obligée en vertu des présentes, sans pour cela limiter ou diminuer sa responsabilité.

L'intervenant reconnaît que ce cautionnement n'est pas attaché de quelque façon que ce soit à l'exercice de fonctions particulières.

2) COPROPRIÉTAIRE NON-EMPRUNTEUR

EST INTERVENU AUX PRÉSENTES

_____, (nom), résidant au

_____ qui :

- a) déclare être copropriétaire de la propriété en indivision avec l'emprunteur;
- b) consent à la Banque les mêmes hypothèques que celles consenties par l'emprunteur, pour les mêmes montants et pour les mêmes fins que ceux prévus au présent acte d'hypothèque sur sa part indivise de la propriété et sur sa part indivise des loyers;
- c) se déclare lié, solidairement avec l'emprunteur, par toutes les dispositions du présent acte pour autant qu'elles le concernent ou lui soient applicables en tant que copropriétaire;
- d) à moins d'avoir cautionné personnellement le Prêt, n'y sera tenu qu'hypothécairement sur sa part indivise, à titre de caution réelle.

23. ÉTATS MATRIMONIAUX / RÉSIDENCE FAMILIALE

EST INTERVENU AUX PRÉSENTES

_____, (nom),

conjoint(e) de l'emprunteur qui déclare avoir pris connaissance du présent acte, consentir aux charges hypothécaires qu'il contient, souscrire au présent acte avec l'emprunteur et confirmer l'exactitude des déclarations relatives à l'état matrimonial.

Si la propriété est une résidence familiale au sens des articles 401 et suivants du *Code Civil du Québec* et qu'une déclaration de résidence familiale a été publiée, les hypothèques, droits et recours de la Banque aux termes des présentes auront priorité et pourront être exécutés contre la propriété comme si aucune déclaration n'avait été publiée. L'intervenant dont le nom figure ci-dessus renonce à tout droit qui pourrait lui résulter de cette déclaration ou de toute déclaration future contre la propriété.

Si les biens hypothéqués devenaient la propriété de la Banque ou étaient vendus à un tiers en raison de l'exercice par la Banque de ses droits hypothécaires, l'emprunteur et l'intervenant dont le nom figure ci-haut affirment que toute déclaration de résidence familiale inscrite à l'égard de la propriété serait radiée.

24. LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Si l'Hypothèque créée aux présentes garantit un Prêt qui est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») (un « prêt assuré »), les dispositions suivantes s'appliquent, nonobstant toute autre disposition contenue aux présentes ou à la Convention de financement :

- 1) Le présent acte est assujéti aux dispositions applicables de la *Loi nationale sur l'habitation* (L.R.C., 1985, c. N-

- 11) et de ses règlements comme si ces dispositions étaient ici reproduites au long.
- 2) Vous ne pouvez utiliser l'Immeuble à des fins commerciales ou industrielles, sauf dans les limites permises par la SCHL.
 - 3) Les obligations prévues à l'article 13 « PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT » à l'effet de permettre à la Banque d'avoir accès à l'Immeuble s'appliquent également en faveur de l'agent de la SCHL. Le coût raisonnable des tests environnementaux, des évaluations, inspections ou études, selon le cas, sera payé par vous sur demande, portera intérêt au taux du prêt assuré et sera garanti par l'Hypothèques prévue aux présentes. L'exercice des droits énumérés ci-dessus ne signifie aucunement que la Banque, la SCHL ou leurs agents respectifs sont en situation de possession, de gestion ou de responsabilité à l'égard de l'Immeuble.
 - 4) Si la SCHL est éventuellement subrogée dans les droits de la Banque découlant des prêts assurés ou si elle devient cessionnaire de ces droits, elle sera réputée être l'unique titulaire de la créance subrogée ou cédée et de l'Hypothèque prévue aux présentes et la Banque devra agir en conséquence. La Banque conservera toutefois ses droits personnels à votre égard pour toute autre somme qui lui est due, le cas échéant.
 - 5) En cas de vente, transfert ou aliénation de l'Immeuble, en totalité ou en partie, si
 - i. vous n'obtenez pas l'approbation de la Banque par écrit à l'égard du cessionnaire et des modalités de la cession, ou
 - ii. la Banque n'approuve pas le cessionnaire par écrit, ou
 - iii. la Banque n'approuve pas les modalités de la cession par écrit, ou
 - iv. l'acquéreur ne signe pas une convention de prise en charge satisfaisant la Banque, pour indiquer son consentement à assumer le prêt assuré et les modifications y afférentes, à respecter les conventions accessoires, à payer le montant garanti, à se conformer à toute clause, condition ou obligation prévue aux termes du prêt assuré et des modifications y afférentes et des conventions accessoires, devant être respectées par vous en vertu des présentes (y compris le présent engagement) au moment et de la manière ainsi qu'à tous les égards contenus aux présentes et à être tenu aux modalités, clauses, conditions ou obligations relatives du prêt assuré et des modifications afférentes,
 - 6) alors, dans un tel cas, le solde en capital impayé du prêt assuré deviendra, au gré de la Banque, immédiatement dû et exigible avec les intérêts courus et autres montants dus afférents. Toute somme payée par vous ou pour votre compte en remboursement d'une obligation garantie par l'Hypothèque créée aux présentes, ou perçue par la Banque dans le contexte de l'article 5 (« ASSURANCES ET INDEMNITÉ ») ci-dessus ou par suite d'un recouvrement, sera imputée à la réduction des prêts assurés avant le paiement de toute autre obligation garantie par l'Hypothèque créée aux présentes.
 - 7) Si le prêt assuré est consenti à des fins de construction, de réparation ou de rénovation, les plans et devis doivent être conformes aux normes applicables approuvées par la SCHL.

Si l'Immeuble est un immeuble locatif, la Banque pourra refuser de faire un déboursé s'il n'est pas autorisé par la SCHL et elle retiendra en tout temps un montant assez élevé pour permettre l'achèvement des travaux conformément aux plans et devis qu'elle a approuvés et pour assurer le respect des conditions relatives à l'atteinte des objectifs de revenu locatif. Vous devrez remettre à la Banque, avant chaque déboursé du prêt, une attestation des professionnels (architecte / ingénieur) que les travaux sont réalisés et qu'ils sont conformes aux plans et devis approuvés par l'organisme de réglementation compétent.

Par ailleurs, vous vous engagez à notifier la Banque de l'existence de toute hypothèque légale de la construction dans les trois jours de la connaissance de sa publication.

- 8) Si l'Immeuble est un immeuble locatif, vous vous engagez à respecter les exigences suivantes :

Vous devrez, conformément à l'article 6 « CHARGES FONCIÈRES ET AUTRES PRIORITÉS » du présent acte, verser mensuellement à la Banque, à la même date que vos paiements périodiques, le montant qu'elle vous indiquera, et qu'elle pourra réviser de temps à autre, pour assurer le paiement des charges foncières pouvant affecter l'Immeuble au cours des douze mois suivants. Vous devrez remettre sans délai à la Banque tous les documents que vous pourriez recevoir relativement à ces charges foncières.

Vous pourrez faire vous-même la gestion de l'Immeuble à la condition que cette gestion soit saine et prudente et qu'elle se compare à celle offerte par des entreprises spécialisées en la matière.

Vous devez, dans les quatre (4) mois suivant la fin de chaque exercice financier, remettre à la Banque vos états financiers et ceux relatifs à l'Immeuble, préparés dans la forme approuvée par la Banque.

Vous ne pouvez consentir aucune autre hypothèque sur l'immeuble sans l'approbation préalable écrite de la Banque.

- 9) Les présentes de même que la Convention de financement sont régies par les lois de la Province de Québec; tout litige à leur sujet ne pourra être soumis qu'aux tribunaux ayant juridiction dans cette province.

25. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Partout où le contexte l'exige, le singulier pourra être interprété comme le pluriel, le masculin comme le féminin et vice-versa.

26. DÉCLARATION QUANT À LA LANGUE DE LA PRÉSENTE CONVENTION

L'emprunteur et la partie intervenante (le cas échéant), reconnaissent que la *Partie 2* de la présente convention leur a été remise, et que la présente convention est rédigée dans la langue anglaise à leur demande expresse. L'emprunteur et la partie intervenante reconnaissent également avoir expressément demandé que tout document se rattachant à la présente convention leur soit transmis dans la langue anglaise.

DONT ACTE à _____

sous le numéro _____ des

minutes du notaire soussigné

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné

B2B Banque

Par :

Me