

Acte d'hypothèque
Collatéral

L'AN DEUX-MILLE VINGT-SIX
CE douze janvier
(2026-01-12)

DEVANT M^e **John VOURAKIS**, notaire en la ville de Laval, province de Québec.

COMPARAISSENT :

LA BANQUE TORONTO-DOMINION, une banque légalement constituée en vertu de la *Loi sur les banques* (S.C. 1991, c. 46), ayant son siège social au 55, rue King Ouest, en la ville de Toronto, province de l'Ontario, M5K 1A2, Canada et ayant une succursale au 7250, rue du Mile End, 7^e Étage, en la ville de Montréal, province de Québec, H2R 3A4, Canada, agissant et représentée dans les présentes par **Tamar LABACHIAN**, dûment autorisée aux fins des présentes tel qu'elle le déclare.

LA BANQUE TORONTO-DOMINION déclare avoir un avis d'adresse inscrit sous le numéro 6 016 922 et les parties exigent que cette inscription soit portée en regard de l'hypothèque attribuée aux termes du présent acte comme le prévoit l'article 45 du Règlement de la publicité foncière.

Ci-après la « *Banque* »

ET :

MARANIAN HOLDING INC., société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du vingt-quatre (24) octobre deux mille vingt-quatre (2024), immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1180297344, ayant son siège social au 552, rue Hugo, en la ville de Laval, province de Québec, H7P 3L9, Canada, représentée par son président et administrateur unique, **Harout MARANIAN**, dûment autorisé par résolution de son administrateur unique en date du douze (12) janvier deux mille vingt-six (2026) et dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après le « *Constituant* »

LESQUELLES PARTIES ONT CONVENU DE CE QUI SUIT:

- HYPOTHÈQUE** Relativement à la dette de **MARANIAN HOLDING INC.** (ci-après l'« *Emprunteur* »), envers la *Banque*, le *Constituant* hypothèque les *Biens Hypothéqués* en faveur de la *Banque* afin de garantir l'exécution de toutes les *Obligations*, et ce, à concurrence d'un montant de **NEUF CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS DOLLARS (937 500,00 \$)**, et d'un montant supplémentaire correspondant à vingt pourcent (20 %) du montant mentionné ci-dessus, le tout portant intérêt à compter de la date du présent acte au taux annuel de vingt-cinq pourcent (25 %).

2. **BIENS HYPOTHÉQUÉS**

Le *Constituant* hypothèque en faveur de la *Banque* les biens suivants (ci-après, les « *Biens Hypothéqués* ») :

(a) Immeuble

Un immeuble situé en la ville de Sainte-Thérèse, étant une fraction détenue en copropriété composée comme suit:

a) LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro **SIX MILLIONS SIX CENT TREIZE MILLE SIX CENT TRENTE-DEUX (6 613 632)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, étant la fraction commerciale portant le numéro **19, rue Blainville Ouest, en la ville de Sainte-Thérèse, province de Québec, J7E 1X1.**

b) LA QUOTE-PART DES DROITS INDIVIS dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée.

c) Tel que le tout se trouve présentement et sujet aux dispositions de la déclaration de copropriété reçue devant Me Martin THÉORET, notaire, le onze (11) juin deux mille vingt-cinq (2025) et dont copie est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne sous le numéro 29 513 508.

Avec l'équipement et les biens meubles qui y sont ou seront matériellement attachés ou réunis pour en assurer l'utilité et tous les appareils domestiques, présents et futurs, compris dans les baux relatifs à l'immeuble ou destinés à l'être.

(Ci-après l'« *Immeuble* »)

(b) Loyers et revenus

Tous les loyers, rentes et revenus présents et futurs de *l'Immeuble* ainsi que les autres droits du *Constituant* dans les baux, présents et futurs l'affectant.

(c) Assurance

Tous les Droits aux termes des contrats d'assurance et le produit d'assurance se rapportant à *l'Immeuble*, y compris toute assurance couvrant les pertes de revenus ou de loyers.

3. **OBLIGATIONS GARANTIES PAR L'HYPOTHÈQUE**

L'hypothèque garantit le paiement et l'exécution de toutes les obligations du *Constituant* et de l'*Emprunteur* envers la *Banque*, de quelque nature qu'elles soient, directes ou indirectes, présentes ou futures, que ces obligations soient contractées à titre de débiteur principal ou de caution, individuellement, conjointement ou avec d'autres, ces obligations étant, de temps à autre, modifiées, prolongées ou renouvelées (appelées aux présentes les « *Obligations* »).

Toute obligation future garantie par les présentes sera présumée en être une en vertu de laquelle le *Constituant* s'est obligé à nouveau en vertu des présentes.

4. **CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE L'HYPOTHÈQUE**

L'Hypothèque ne sera diminuée, réduite ni éteinte dans les cas suivants ou en raison de ce qui suit :

(a) la *Banque* libère, en totalité ou en partie, quelque autre sûreté ou cautionnement donné aux fins de garantir les *Obligations*;

- (b) les *Obligations* sont augmentées, réduites, interrompues, réglées ou assujetties à des modalités modifiées par rapport à celles qui prévalent actuellement ou qui diffèrent de celles-ci;
- (c) la perte ou la réduction de quelque sûreté ou cautionnement donné aux fins de garantir les *Obligations*, ou l'impossibilité ou l'abstention de faire valoir cette sûreté ou ce cautionnement;
- (d) la *Banque* reporte les dates d'échéance, accorde des délais, s'abstient d'accepter toute sûreté, accepte des compromis, accorde des libérations ou des quittances, renonce à quelque réclamation ou recours que ce soit, ou conclut quelque convention, compromis, arrangement ou opération à l'égard des *Obligations*.

5. ASSURANCE

Le *Constituant* assurera et tiendra assuré l'*Immeuble*, pour le bénéfice de la Banque, contre la perte ou le dommage à son plein coût de remplacement, sans dépréciation, et ce, sur une base d'un montant stipulé, au moyen d'un ou plusieurs contrats contenant chacun une clause hypothécaire approuvée par la *Banque*. Au moins quinze (15) jours avant l'expiration ou l'annulation de tout contrat d'assurance sur l'*Immeuble*, le *Constituant* doit remettre à la *Banque* une preuve du renouvellement ou du remplacement de ce contrat et une preuve du paiement de la prime.

Tous les contrats d'assurance sur l'*Immeuble* (que ces contrats aient été ou non conclus ou maintenus en vigueur selon la présente clause) devront prévoir que le produit de l'assurance en vertu de chacun des contrats sera payable à la *Banque* ou à un créancier hypothécaire prioritaire et à la *Banque* (si applicable), selon leur intérêt respectif. Le *Constituant* recevra et détiendra tout produit d'assurance qui lui est versé dans un compte distinct et il appliquera ce produit d'assurance au paiement ou à la réduction des *Obligations*, qu'elles soient exigibles ou non.

Si le *Constituant* fait défaut de remplir en totalité ou en partie ses obligations en vertu de la présente clause, la *Banque* pourra renouveler et conclure tout contrat d'assurance sur l'*Immeuble* à sa satisfaction et le *Constituant* devra payer à la *Banque* toutes les sommes d'argent déboursées par le Créancier à cette fin avec l'intérêt tel que stipulé à l'article 1.

6. TAXES

Le *Constituant* devra payer, au fur et à mesure de leur échéance, sans subrogation, toutes les taxes, cotisations et répartitions, y compris les taxes municipales, tant générales que spéciales, les taxes des communautés urbaines, scolaires ou d'église, et les taxes d'amélioration, d'eau et d'affaires ainsi que tous les intérêts sur ces taxes et les amendes imposées à leur égard, et payables par rapport aux *Biens Hypothéqués* ou les grevant et devra livrer à la *Banque*, sur demande, les reçus attestant du paiement de ces taxes dans les trente (30) jours de leur date d'échéance.

7. CLAUSES COMPORTANT OBLIGATION DE FAIRE

Le *Constituant* doit faire ce qui suit :

- (a) payer tous les honoraires des avocats et des notaires se rapportant au présent acte, y compris les frais liés aux recherches de titres, à l'inscription du présent acte, à l'avis d'adresse et à tout avis de renouvellement. Le *Constituant* s'acquitte en outre des frais d'évaluation et des honoraires de l'arpenteur qui a effectué le certificat d'arpentage et paie également les frais relatifs à l'assurance de titres ou à l'assurance hypothécaire, le cas échéant;
- (b) maintient les *Biens Hypothéqués* en bon état, s'abstient de les détruire, de les endommager, de les emporter ou de vendre toute partie de ceux ci, empêche qu'ils soient utilisés d'une manière qui pourrait en diminuer la valeur et, de

temps à autre, à la demande de la *Banque*, donne aux dirigeants, aux employés et aux mandataires de la *Banque* l'accès aux *Biens Hypothéqués* à des fins d'inspection. En cas de perte des *Biens Hypothéqués* ou de dommages à ceux-ci, le *Constituant* doit réparer, remettre en état et reconstruire les *Biens Hypothéqués* dans un état au moins aussi bon que l'état préalable à cette perte ou ces dommages;

- (c) payer tous les frais engagés par la *Banque* pour exercer l'ensemble de ses droits découlant du présent acte ainsi que les autres frais engagés pour faire valoir les droits de la *Banque* à l'encontre de tiers (ces frais comprenant l'ensemble des honoraires des consultants, des conseillers, des mandataires ou des conseillers juridiques dont les services ont été retenus à cette fin ainsi que les frais administratifs). Le *Constituant* rembourse à la *Banque* l'ensemble des frais engagés à cette fin ainsi que l'intérêt sur ceux ci comme le prévoit l'article 1;
- (d) fournit à la *Banque* tous les renseignements relatifs aux *Biens Hypothéqués* que celle-ci peut demander;
- (e) avise la *Banque* de quelque événement, circonstance ou fait qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur des *Biens Hypothéqués* ou sur la situation financière du *Constituant*;
- (f) avise sans délai la *Banque* de quelque perte ou dommage se rapportant aux *Biens Hypothéqués*;
- (g) prend toutes les mesures et signe tous les actes et les documents (y compris les avis de renouvellement) nécessaires pour donner pleinement effet à l'hypothèque et veiller à ce que celle-ci soit à tout moment entièrement opposable contre des tiers;
- (h) respecte l'ensemble des lois et des règlements applicables, y compris les lois et les règlements se rapportant à l'environnement;
- (i) avise par écrit la *Banque* de quelque changement de son établissement d'affaires ou de sa résidence habituelle dans les trente (30) jours après ce changement.

8. CLAUSES COMPORTANT OBLIGATION DE NE PAS FAIRE

Le *Constituant* ne peut faire ce qui suit sans le consentement écrit préalable de la *Banque* :

- (a) vendre, transférer, céder ou par ailleurs aliéner les *Biens Hypothéqués*, en totalité ou en partie;
- (b) permettre que les *Biens Hypothéqués* ou toute partie de ceux-ci deviennent visés par une hypothèque, une priorité ou une autre charge qui a priorité de rang sur l'hypothèque accordée par les présentes. Si le *Constituant* conteste de bonne foi la validité ou un montant d'une telle hypothèque, priorité ou autre charge au moment de son inscription, il doit alors remettre à la *Banque* dans les dix (10) jours de son inscription, une sûreté complète et satisfaisante contre l'ensemble des pertes et des dommages pouvant être subis par la *Banque* à la suite de cette inscription;
- (c) changer l'utilisation ou la destination des *Biens Hypothéqués*;
- (d) si le *Constituant* n'est pas une personne physique, apporter des changements importants à sa structure d'entreprise ou à sa composition, ou fusionner avec toute autre personne.

9. DROITS DE LA BANQUE D’EFFECTUER DES PAIEMENTS

La *Banque* peut faire ce qui suit :

- (a) payer, pour le compte du *Constituant*, toute somme payable aux termes du présent acte ou par ailleurs qu’il a omis de payer à l’échéance, sans avis au *Constituant*;
- (b) prendre les mesures et faire les dépenses souhaitables ou nécessaires pour préserver sa sûreté ou ses droits, sans avis au *Constituant*, si, pour quelque raison que ce soit, la sûreté ou les droits de la *Banque* en vertu des présentes sont réduits ou pourraient l’être.

Le *Constituant* paie alors à la *Banque* sur demande toutes les sommes ainsi payées par la *Banque* avec les intérêts sur ces sommes depuis déboursement au taux mentionné à l'article 1, sans porter préjudice à tout autre recours de la *Banque* en vertu des présentes ou de la loi.

10. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

Le *Constituant* déclare et garantit ce qui suit :

- (a) le *Constituant* est le propriétaire exclusif et absolu des *Biens Hypothéqués* aux termes d’un titre valable et marchand, libre de tout vice que ce soit, et les *Biens Hypothéqués* sont libres de toute charge quelle qu’elle soit, sauf tel qu’il est par ailleurs prévu aux présentes à l’article 17;
- (b) le *Constituant* a la capacité et les pouvoirs nécessaires pour consentir l’hypothèque et s’engager comme il est prévu aux présentes, et la signature du présent acte, le respect de ses dispositions et l’exécution de ses engagements n’enfreint pas la Loi ni quelque autre entente ou document auquel il est lié, ni n’entraîne une violation de ceux-ci ou un défaut aux termes de ceux-ci;
- (c) l’ensemble des taxes, des impôts et des cotisations, généraux et spéciaux, scolaires et municipaux, visant les *Biens Hypothéqués* ont été payés à ce jour, sans subrogation;
- (d) si le *Constituant* est une personne physique et qu’il est marié, il n’existe aucune entente en cours entre les époux ni procédure de divorce, de séparation ou d’annulation de mariage pouvant avoir une incidence sur les *Biens Hypothéqués*;
- (e) si le *Constituant* est une personne morale, le *Constituant* est dûment constitué et en règle en vertu de la législation de son territoire, la présente hypothèque a été dûment autorisée par quelque mesure nécessaire pour lui donner plein effet et la rendre entièrement exécutoire et la présente hypothèque a été signée par des personnes dûment autorisées.

11. CAS DE DÉFAUT

Le *Constituant* sera en défaut en vertu des présentes à la survenance, sans avis ou autre formalité, de l’un ou l’autre des événements suivants :

- (a) le *Constituant* ou l’*Emprunteur* omet de payer la *Banque* ou de s’acquitter de l’une ou l’autre des *Obligations*;
- (b) le *Constituant* ou l’*Emprunteur* omet de faire un paiement ou de s’acquitter de toute autre obligation ou engagement devant être effectué ou respecté comme le prévoit le présent acte ou la Loi;
- (c) le *Constituant* ou l’*Emprunteur* est en défaut aux termes d’un contrat ou d’une entente avec la *Banque*;

- (d) le *Constituant* est en défaut aux termes d'un autre acte inscrit sur les *Biens Hypothéqués*;
- (e) le *Constituant* ou l'*Emprunteur* fait une proposition ou une cession au bénéfice de ses créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou d'une loi semblable, ou si une ordonnance de mise sous séquestre ou une ordonnance semblable est prononcée contre le *Constituant* ou l'*Emprunteur*, si un séquestre est nommé à l'égard de ses biens en raison de son insolvabilité, si une ordonnance de fusion ou une ordonnance semblable est délivrée à l'égard des montants dus par le *Constituant* ou l'*Emprunteur*, si le *Constituant* ou l'*Emprunteur* fait un dépôt volontaire de salaires et traitements ou si une ordonnance est prononcée ou une résolution valable est adoptée pour la liquidation du *Constituant* ou de l'*Emprunteur*;
- (f) les *Biens Hypothéqués* est assujetti à quelque procédure, préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, saisie ou jugement, ou à l'exercice d'un droit hypothécaire par un créancier, un séquestre ou toute personne exerçant des fonctions semblables;
- (g) les *Biens Hypothéqués* sont vendus, transférés ou autrement aliénés, en totalité ou en partie;
- (h) aucuns travaux ne sont effectués à l'égard de la construction d'un bâtiment sur l'*Immeuble* pendant une période de dix (10) jours ou plus;
- (i) le *Constituant* détruit, endommagement, enlève ou vend la totalité ou une partie d'un bâtiment construit sur l'*Immeuble*;
- (j) l'une ou l'autre des déclarations ou des garanties du *Constituant* faites dans le cadre du présent acte est inexacte ou devient inexacte.

La survenance d'un cas de défaut entraîne la demande de paiement de toutes les *Obligations*. Le *Constituant* devient en défaut du seul fait de ne pas remplir l'une ou l'autre des *Obligations*, et aucun avis ni demande n'est nécessaire à cette fin.

12. RECOURS DE LA *BANQUE*

À la survenance d'un cas de défaut, les *Obligations* deviennent immédiatement payables et exigibles et la *Banque* peut exercer la totalité de ses droits personnels et hypothécaires.

Les dispositions suivantes s'appliquent, sans égard au recours hypothécaire que la *Banque* choisit d'exercer en cas de défaut :

- (a) la *Banque* peut, directement ou indirectement, faire l'acquisition des *Biens Hypothéqués*;
- (b) la *Banque* peut renoncer à un droit du *Constituant*, même sans contrepartie;
- (c) la *Banque* n'est aucunement tenue de faire un inventaire des *Biens Hypothéqués*, d'obtenir une évaluation préalable des *Biens Hypothéqués*, de contracter une assurance ou de fournir quelque autre sûreté que ce soit;
- (d) la *Banque* n'est pas tenue de maintenir les *Biens Hypothéqués* en état de production ni de maintenir ces biens en état de fonctionnement;
- (e) si le *Constituant* se prévaut du droit de corriger le défaut indiqué dans le préavis d'exercice d'un recours hypothécaire, il verse, comme il est prévu dans la Loi, l'ensemble des frais alors engagés par la *Banque*, y compris tous les frais

administratifs engagés par la *Banque* en raison du défaut ainsi que les frais juridiques et les honoraires versés aux experts;

- (f) la *Banque* peut choisir de vendre les *Biens Hypothéqués* avec garantie légale donnée par le *Constituant* ou avec une exclusion complète ou partielle de cette garantie;
- (g) pour l'exercice de l'un ou l'autre de ses droits, la *Banque* peut utiliser un ou plusieurs locaux dans l'*Immeuble*.

Si la *Banque* choisit d'exercer son droit de prendre en paiement les *Biens Hypothéqués* et si le *Constituant* exige que la *Banque* vende plutôt les *Biens Hypothéqués* à l'égard desquels ce droit est exercé, le *Constituant* reconnaît par les présentes que la *Banque* ne sera pas tenue d'abandonner son action de prise en paiement sauf si, avant l'expiration du délai prévu pour l'abandon, la *Banque* : i) a obtenu une sûreté qu'elle considère satisfaisante et qui garantit que ces *Biens Hypothéqués* seront vendus à un prix suffisamment élevé pour que sa réclamation soit entièrement réglée, ii) a obtenu le remboursement de tous les frais qu'elle a engagés, et iii) a reçu à l'avance les sommes nécessaires pour la vente des *Biens Hypothéqués*; dans tous les cas, la *Banque* aura le droit de choisir le type de vente qu'elle veut effectuer.

Si la *Banque* prend possession des *Biens Hypothéqués*, elle peut les administrer et les gérer et engager un concierge, au besoin; utiliser tous les moyens à sa disposition pour entrer dans l'*Immeuble* avec ou sans la présence d'un serrurier, conclure, renouveler ou résilier des baux, au nom du *Constituant*, selon des montants et des modalités que la *Banque* jugera appropriés, maintenir les biens en bon état, effectuer des réparations et des rénovations et entreprendre ou terminer des travaux, aux frais du *Constituant*.

Si, après l'exercice par la *Banque* de ses droits hypothécaires découlant de l'hypothèque, la *Banque* ou un tiers devient le propriétaire des *Biens Hypothéqués*, ces biens seront acquis, libres et quittes de tous les droits que le *Constituant* peut avoir à l'égard de l'*Immeuble*, en tant que résidence principale de la famille en vertu de la Loi, de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou de l'octroi en vertu d'une décision judiciaire d'un droit d'utilisation, d'habitation ou de propriété.

Aucun droit par les présentes accordé ou réservé à la *Banque* n'est exclusif d'un autre droit, mais un tel droit est cumulatif et s'ajoute à tout autre droit en vertu des présentes et à tout autre droit pouvant exister maintenant ou par la suite en vertu de la Loi.

La *Banque* n'est pas tenue d'exercer un recours contre le *Constituant*, une caution ou toute personne, ni n'est tenue de faire valoir quelque autre sûreté qu'elle détient, avant d'exercer ses droits aux termes du présent acte.

La *Banque* peut imputer des paiements perçus à l'exercice de ses droits ou qu'elle a reçus avant ou après tout cas de défaut comme elle peut le choisir, sans devoir respecter les dispositions prévues par Loi concernant l'imputation de paiement.

13. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- (a) La présente hypothèque est consentie en plus et non au lieu de quelque autre sûreté détenue par la *Banque* et elle ne sera pas réduite, substituée ni par ailleurs touchée par toute autre sûreté ou preuve de créance que la *Banque* peut avoir ou obtenir d'une ou de plusieurs personnes relativement aux *Obligations*, et toute autre sûreté ou preuve de créance n'est réduite, substituée ni par ailleurs touchée par les présentes.
- (b) La présente hypothèque est une sûreté permanente qui demeurera pleinement en vigueur malgré le remboursement de temps à autre de la totalité ou d'une partie des *Obligations*. Elle demeurera pleinement en vigueur jusqu'à la signature d'une quittance définitive par la *Banque* dans une forme qui convient à la

Banque. Si la Banque convient de signer une quittance définitive, le *Constituant* préparera et inscrira alors cette quittance et paiera tous les frais qui y sont liés.

- (c) Aucun engagement, déclaration, condition, clause, renonciation, modification et, plus généralement, convention qui pourrait limiter l'étendue du présent acte ne liera la *Banque* ni ne créera de droit en faveur du *Constituant*, sauf tel qu'il est expressément prévu aux présentes ou indiqué dans un document signé par un dirigeant autorisé de la *Banque*.
- (d) La *Banque* consent par les présentes à toute modification du cadastre future apportée dans le seul but de renuméroter le plan de lot qui fait partie de l'*Immeuble*, la *Banque* se réservant, à l'égard d'un lot renuméroté, avec le consentement du *Constituant*, ses pleins droits en vertu de la présente hypothèque.
- (e) Chaque obligation prévue aux termes des présentes ou garantie par l'hypothèque est indivisible et l'exécution intégrale de celle-ci peut être réclamée pour chacun des héritiers, légataires, représentants successoraux, successeurs, ayant droits ou associés du *Constituant*.
- (f) S'il y a plus d'un *Constituant* en vertu des présentes, toutes leurs obligations sont solidaires.
- (g) Le *Constituant* renonce au bénéfice de discussion ou de division pouvant exister en sa faveur.
- (h) La *Banque* ne sera pas responsable des dommages que le *Constituant* ou toute autre partie peut prétendre avoir subi après l'exercice par la *Banque* d'un droit ou d'une prérogative ou après une abstention de sa part, sauf dans le cas d'une faute intentionnelle ou d'une faute lourde.
- (i) La *Banque* peut déposer les sommes d'argent ou les instruments qu'elle reçoit ou qu'elle détient aux termes de la présente convention dans un compte ne portant pas intérêt ou les investir, sans devoir respecter les dispositions prévues par la Loi concernant le placement des biens d'autrui, dans un certificat de dépôt émis par une institution que la *Banque* choisit ou émis par la *Banque* elle-même, pour la durée qu'elle choisit.
- (j) la *Banque* peut déléguer à une ou à plusieurs personnes l'exercice de ses droits, la prise de mesures ou l'exécution d'un engagement découlant de la présente convention ou de la Loi, auquel cas, la *Banque* est autorisée à fournir à cette ou ces personnes les renseignements qu'elle détient relativement au *Constituant* ou aux *Biens Hypothéqués*.
- (k) La *Banque* est par les présentes désignée en tant que mandataire irrévocable du *Constituant*, avec les pleins pouvoirs de substitution afin de prendre toutes les mesures et de signer tous les actes, les procurations et les autres documents qu'elle peut juger utiles afin d'exercer ses droits.
- (l) Les droits conférés par les présentes à la *Banque* seront au bénéfice de tous ses successeurs, y compris toute entité découlant de la fusion de la *Banque* et de toute autre personne.
- (m) Aucun acte ni aucune omission de la *Banque* ne sera interprété comme constituant ou sous-entendant une renonciation par la *Banque* d'un défaut de la part du *Constituant* ou de l'abandon d'un droit découlant de ce défaut.
- (n) Tous les droits à l'égard de l'*Immeuble* en tant que résidence principale d'une famille en vertu de la Loi, de l'inscription d'une déclaration de résidence

familiale ou autrement sont et seront à tout moment subordonnés aux droits de la *Banque* créés par la présente hypothèque.

- (o) Tout avis ou demande au *Constituant* sera donné ou fait à son établissement d'affaires habituel ou résidence habituelle, ou à l'adresse du nouvel établissement d'affaires ou de la nouvelle résidence habituelle que le *Constituant* aura par la suite donné par écrit à la *Banque*. Toutefois, si la *Banque* n'est pas en mesure de trouver le *Constituant*, alors cet avis ou cette demande peut être signifié au *Constituant* au bureau de la Cour Supérieure du district judiciaire où l'*Immeuble* est situé, où le *Constituant* a élu domicile aux fins du présent acte.
- (p) La *Banque* garde en sa possession les actes titres, certificats de recherche, certificats de localisation, police d'assurance et autres documents se rapportant aux *Biens Hypothéqués* jusqu'à la main levée de la présente hypothèque.
- (q) Sauf si le contexte l'exige, le singulier comprend le pluriel et le masculin comprend le féminin, selon le cas.

14. DISPOSITIONS SPÉCIALES RELATIVEMENT AUX IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Les dispositions suivantes s'appliquent si l'*Immeuble* fait partie d'un bien immeuble détenu en copropriété divise :

- (a) le *Constituant* s'oblige et s'engage à remplir et à respecter toutes les exigences légales en matière de copropriété de biens immeubles et à se conformer à toutes les modalités et conditions de la déclaration de copropriété, ainsi qu'aux modifications qui y sont apportées, de même qu'aux règles et règlements s'y rapportant, et à l'ensemble des ordres et résolutions passés dans le cadre des assemblées de copropriétaires;
- (b) le *Constituant* s'oblige et s'engage également à régler sans tarder, à l'échéance, sa quote-part des taxes et apports aux dépenses communes et aux frais administratifs selon les montants établis par le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires;
- (c) le *Constituant* cède et transfère en faveur de la *Banque* l'ensemble des droits de vote qui lui ont été accordés ou devant lui être accordés aux termes de la déclaration de copropriété, et des modifications pouvant y être apportées; il cède et transfère également en faveur de la *Banque* l'ensemble de ses droits à toutes les sommes faisant partie du fonds de prévoyance. La *Banque* n'est à aucunement tenue d'exercer ces droits de vote et n'assume aucune responsabilité à l'égard de l'exercice de ces droits de vote, ou de l'omission de les exercer;
- (d) le *Constituant* s'oblige et s'engage à obtenir un certificat d'assurance délivré à l'égard de la police d'assurance cadre souscrite par le syndicat en conformité avec les modalités de la déclaration de copropriété et indiquant que la *Banque* est un créancier hypothécaire;
- (e) le *Constituant* convient d'être lié par les dispositions de la déclaration de copropriété relatives aux garanties d'assurance et convient également que la *Banque* peut exercer ses droits de vote à l'égard de la reconstruction de la copropriété sous réserve de son droit de toucher le produit de toute garantie d'assurance;
- (f) le *Constituant* convient que tout défaut de sa part à l'égard des modalités ou dispositions de la déclaration de copropriété, ou des modifications pouvant y être apportées, ainsi que des règles, règlements et règlements internes s'y rapportant constitue un défaut aux termes des modalités et conditions du présent acte d'hypothèque.

15. DÉCLARATION DE L'ÉTAT MATRIMONIAL (LE CAS ÉCHÉANT)

16. INTERVENTION (SI APPLICABLE)

AUX PRÉSENTES EST INTERVENU, -----,

Le conjoint du Constituant, ci-après appelé l'« Intervenant », qui :

- (a) confirme avoir lu le présent acte et avoir reçu du notaire soussigné des explications suffisantes quant à la nature et à la portée de ses modalités;
- (b) concourt avec le Constituant aux fin des présentes;
- (c) consent à ce que le Constituant greève l'Immeuble;
- (d) reconnaît que si suite à l'exercice des droits hypothécaires résultant de l'hypothèque prévue aux présentes, la Banque ou une tierce personne devient propriétaire des Biens Hypothéqués, ceux-ci seront acquis francs et quittes de tout droit que le Constituant ou l'Intervenant pourrait avoir sur l'Immeuble à titre de résidence principale de la famille aux termes de la loi, de l'enregistrement ou inscription d'une déclaration de résidence familiale ou d'une attribution judiciaire d'un droit d'usage, d'habitation ou de propriété.
- (e) convient que, si l'Immeuble devient affecté ou grevé d'un jugement qui attribue à l'Intervenant un droit d'usage, d'habitation ou de propriété, ce jugement ne pourra préjudicier aux droits et recours de la Banque en vertu des présentes et, dans ce cas, l'Intervenant sera obligé conjointement et solidairement avec le Constituant au paiement des Obligations, l'Intervenant renonçant aux bénéfices de discussion et de la division, et l'Intervenant convient de plus que tout défaut du Constituant emportera automatiquement le défaut de l'Intervenant.

17. DÉCLARATIONS ET CONSIDÉRATIONS SPÉCIALES

Les *Biens Hypothéqués* sont sujets à une hypothèque en faveur de la **CAISSE DESJARDINS THÉRÈSE-DE BLAINVILLE** publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, sous le numéro **26 627 684**, laquelle hypothèque sera radiée incessamment.

DONT ACTE A Laval sous le numéro seize mille soixante-dix (16 070) des minutes du notaire soussigné.

ET, APRÈS LECTURE FAITE, les parties aux présentes ont signé avec le notaire soussigné et en sa présence.

LA BANQUE TORONTO-DOMINION

Par : Tamar LABACHIAN
Date : 12-01-2026 Heure: 15h12

MARANIAN HOLDING INC.

Par : Harout MARANIAN
Date : 12-01-2026 Heure: 15h47

Me John VOURAKIS, notaire
Date : 12-01-2026 Heure: 15h47

COPIE CONFORME de l'original demeuré en mon étude.