



Formule 15
HYPOTHÈQUE

Loi sur l'enregistrement foncier, L.N.-B. de 1981, chap. L-1.1, art. 25
Loi sur les formules types de transfert du droit de propriété, L.N.-B.
de 1980, chap. S-12.2, art. 2

Numéro d'identification de parcelle : _____
NID

Débiteur hypothécaire : _____
nom

adresse

ET

nom

adresse

(Conjoint de : _____

nom

nom du débiteur hypothécaire

adresse

adresse

Créancier hypothécaire : **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA**

nom

adresse

Garant : _____

nom

adresse

Mode de tenure : **SANS OBJET**

Limite du droit de propriété, du titre ou du droit hypothéqué : **SANS OBJET**

Capital : _____ \$

Taux d'intérêt : Voir l'annexe G _____ % par année

Méthode de calcul de l'intérêt : _____

Date de rajustement des intérêts : _____

Durée : Voir l'annexe G commençant à la date de rajustement des intérêts

Paielements : _____ \$

Dates des paiements : commençant le _____ et par

la suite, le _____ de chaque mois pendant la durée.

Date d'échéance : _____

Lieu de paiement : au bureau du créancier hypothécaire, situé à Toronto (Ontario) ou

à tout autre lieu désigné par le créancier hypothécaire. Jusqu'à

avis contraire, le créancier hypothécaire désigne par les présentes

la succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse située à l'adresse

indiquée ci-dessus comme lieu des paiements.

Conditions et engagements statutaires exclus : TOUS _____

Conditions et engagements facultatifs inclus : SMC-2404 _____

Le débiteur hypothécaire hypothèque sous réserve des limites spécifiées au profit du créancier hypothécaire selon le mode spécifié de tenure la parcelle spécifiée pour garantir le remboursement du capital et des intérêts aussi bien avant qu'après que l'hypothèque arrive à maturité, tel que spécifié.

Le débiteur hypothécaire et le garant reconnaît (reconnaissent) avoir reçu le texte des conditions et engagements qui sont contenus dans la présente hypothèque par renvoi au moyen d'un numéro distinctif ou en vertu du paragraphe 25(4) de la Loi sur l'enregistrement foncier, et convient (conviennent) de les observer de la même manière que s'ils y étaient contenus intégralement.

Le conjoint du débiteur hypothécaire est partie au présent instrument et consent à la présente aliénation aux fins de l'article 19 de la Loi sur les biens matrimoniaux.

Date _____, _____.

TÉMOINS : _____

X _____

X _____

X _____

X _____

X _____

DÉBITEUR HYPOTHÉCAIRE : _____

X _____

X _____

Conjoint de : _____

Nom du débiteur hypothécaire

X _____

X
Garant

X
Garant

ANNEXE «G»

Annexe à l'hypothèque intervenue entre

et la **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA**, en date du

2A. Taux d'intérêt (Ajout au paragraphe 2A des Conditions et engagements facultatifs) – Au moment de la signature du présent acte, le taux de référence applicable au prêt hypothécaire à taux variable est de _____% l'an avec un écart de _____% l'an. Par conséquent, le taux d'intérêt payable sur le montant de l'emprunt est de _____% l'an, lequel taux est calculé semestriellement, mais non d'avance.

3A. Paiements mensuels (Ajout au paragraphe 3A des Conditions et engagements facultatifs) – Au moment de la signature du présent acte, le montant initial du paiement mensuel calculé selon le taux d'intérêt indiqué ci-dessus au paragraphe 2A est de _____\$.

Ne remplir que si cela s'applique :

2D. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées (Ajout au paragraphe 2D des Conditions et engagements facultatifs) – Au moment de la signature du présent acte, le taux d'intérêt applicable pendant la durée initiale où seul de l'intérêt est exigible correspond au taux de base de _____% l'an majoré de _____% l'an. Par conséquent, le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt pendant la durée initiale où seul de l'intérêt est exigible est de _____% l'an, lequel taux est calculé semestriellement non d'avance, mais payable mensuellement.

CERTIFICAT DE PASSATION D'ACTE

Loi sur l'enregistrement foncier, L.N.-B. de 1981, chap. L-1.1, art. 55

Notaire : _____
(Nom)

(Adresse)

Autorité législative : _____

Lieu de résidence
du notaire : _____

Personne qui a
passé l'instrument : _____
(nom)

(nom)

Lieu de passation : _____

Date de passation : _____

Je soussigné, le notaire, notaire de et pour l'autorité législative spécifiée ci-dessus et résidant au lieu de résidence spécifié ci-dessus, certifie par la présente ce qui suit :

1. La personne (Les personnes) qui a (ont) passé l'instrument ci-joint a (ont) comparu devant moi;
2. Je connais cette (ces) personne(s) ou son (leurs) identité(s) m'a (ont) été démontrée(s) d'une façon que je juge satisfaisante;
3. J'ai expliqué à cette (ces) personne(s) le contenu de l'instrument ci-joint au meilleur de mes capacités professionnelles;
4. Après avoir reçu les explications, cette (ces) personne(s) a(ont) volontairement passé l'instrument ci-joint au lieu et à la date spécifiés ci-dessus;
5. Cette (Ces) personne(s) reconnaît(aissent) avoir atteint l'âge de la majorité;
6. Je me suis assuré que le(s) nom(s) par lequel(lesquels) cette(ces) personne(s) est(sont) identifiée(s) dans l'instrument ci-joint est(sont) bien son nom conformément au Règlement sur les appellations conventionnelles établi en vertu de la Loi sur l'enregistrement foncier, et
7. J'ai signé l'instrument ci-joint à côté de la signature de cette(ces) personne(s) pour laquelle(lesquelles) le présent certificat de passation d'acte a été préparé avec mon nom écrit lisiblement en caractères d'imprimerie sous ma signature.

EN FOI DE QUOI j'ai signé le présent certificat et j'ai apposé mon sceau notarial.

Lieu : _____

Date : _____

*Notaire : _____
(signature)

*Ce certificat doit être passé par un notaire, dans les limites et pour les besoins du lieu où il a été passé. Le notaire doit apposer son sceau notarial ci-dessus.

AFFIDAVIT DE PASSATION D'ACTE PAR UNE CORPORATION

Loi sur l'enregistrement foncier, L.N.-B. de 1981, chap. L-1.1, art. 55

Signataire : _____
(nom)

(adresse)

Poste occupé par le signataire : _____

Corporation : _____
(nom)

Autre dirigeant qui a
passé l'instrument : _____
(nom)

(adresse)

Poste détenu par l'autre dirigeant
qui a passé l'instrument : _____

Lieu de la passation : _____

Date de la passation : _____

Je soussigné, le signataire, déclare sous serment ce qui suit :

1. Je détiens le poste spécifié ci-dessus dans la corporation spécifiée ci-dessus et je suis autorisé à établir le présent affidavit et j'ai une connaissance personnelle des questions ci-après indiquées;
2. L'instrument ci-joint a été passé par moi (et l'autre (les autres) dirigeant(s) spécifiés ci-dessus), en tant que dirigeant(s) dûment autorisé(s) à passer l'instrument au nom de la corporation;

RAYER LA MENTION INUTILE

3. Le sceau de la corporation a été apposé sur l'instrument par ordre du conseil d'administration de la corporation;

OU

La corporation n'a pas de sceau ;

4. L'instrument a été passé au lieu et à la date spécifiés ci-dessus;
5. La propriété d'une action de la corporation ne donne pas au propriétaire le droit d'occuper la parcelle décrite à l'instrument ci-joint à titre de foyer matrimonial.

Date de signature : _____

FAIT SOUS SERMENT)

devant moi _____)

_____ dans la province de)

_____ le _____)

_____)

_____) _____

Commissaire à la prestation des serments
étant avocat(e)

* Notaire

*Lorsque la personne signant l'affidavit est assermentée à l'extérieur du Nouveau-Brunswick, cette assermentation doit se faire devant un notaire dans les limites et pour les besoins du lieu de l'assermentation. Le notaire doit apposer son sceau notarial ci-dessus. .

AFFIDAVIT ÉTABLISSANT L'ÉTAT CIVIL

Loi sur l'enregistrement foncier, L.N.-B. de 1981, chap. L-1.1, art. 81

Signataire :

_____ (nom)

_____ (adresse)

_____ (nom)

_____ (adresse)

Conjoint du signataire :

_____ (nom)

_____ (adresse)

Date du contrat domestique :

Date de l'ordonnance de la cour :

Je(Nous) soussigné(s), signataire(s), déclare(ont) sous serment ce qui suit :

- 1. Je suis(Nous sommes) la(les) personne(s) qui transfère(nt) un droit dans l'instrument ci-joint et j'ai une connaissance personnelle des faits déclarés ci-après.

RAYER LES MENTIONS INUTILES

- 2. Je(Nous) ne suis(sommes) pas marié(s) ;

OU

Le nom de mon conjoint est celui qui est spécifié ci-dessus.

- 3. Je n'ai (Nous n'avons) pas d'ex-conjoint titulaire d'un droit ou ayant droit à la possession du bien-fonds transféré en vertu de la Loi sur les biens matrimoniaux.

- 4. Mon conjoint et moi (n')avons (pas) occupé le bien-fonds transféré à titre de foyer matrimonial.

- 5. Mon conjoint est partie au présent instrument et a consenti à l'aliénation aux fins de l'article 19 de la Loi sur les biens matrimoniaux.

OU

La signature de mon conjoint n'est pas nécessaire parce que

mon conjoint a renoncé à tous droits au foyer matrimonial en vertu d'un contrat domestique portant la date spécifiée ci-dessus.

OU

le foyer matrimonial a fait l'objet d'une dispense par ordonnance de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick portant la date spécifiée ci-dessus, conformément à l'alinéa 23(1)b) de la Loi sur les biens matrimoniaux.

OU

cette aliénation a été autorisée par ordonnance de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick portant la date spécifiée ci-dessus.

FAIT SOUS SERMENT)

devant moi _____)

_____ dans la province de _____)

_____ le _____)

_____)

_____)

_____)

Commissaire à la prestation des serments)

étant avocat(e))

_____)

_____)

* Notaire)

_____)

* Lorsque la(les) personne(s) signant l'affidavit établissant l'état civil est(sont) assermentée(s) à l'extérieur du Nouveau-Brunswick, cette assermentation doit se faire devant un notaire dans les limites et pour les besoins du lieu de l'assermentation. Le notaire doit apposer son sceau notarial ci-dessus.

CONDITIONS ET ENGAGEMENTS FACULTATIFS N° SMC - 1688

DÉFINITIONS

Dans les conditions et les engagements facultatifs faisant partie de de la présente hypothèque ainsi que dans toute annexe à la formule 15 Hypothèque : hypothèque désigne la formule 15 Hypothèque dans laquelle le présent ensemble de conditions et d'engagements facultatifs est désigné par son numéro de dépôt, toute annexe à la formule 15 Hypothèque et le présent ensemble de conditions et d'engagements facultatifs; **vous** et **votre** désignent chacune des personnes ayant signé la présente hypothèque à titre de débiteur hypothécaire. **Nous** et **notre** désignent la Société hypothécaire Scotia, à titre de créancier hypothécaire. **Bien-fonds** désigne la parcelle ayant le Numéro d'identification de parcelle indiqué sur la formule 15 Hypothèque (l'«hypothèque»), tous les bâtiments qui y sont ou pourront dans l'avenir y être construits, ainsi que tous ajouts, modifications et améliorations dont ils pourront faire l'objet. **Montant du prêt** désigne le principal qui vous a été prêté et qui demeure impayé. **Année de la durée de l'hypothèque** désigne une période de douze mois débutant à la date d'ajustement de l'intérêt ou à l'anniversaire de cette date. **Durée de l'hypothèque** désigne la période débutant à la date d'ajustement de l'intérêt et se terminant le jour précédant la date du paiement final tel qu'indiqué dans l'hypothèque.

S'il s'agit d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, il est assuré aux termes de la **Loi nationale sur l'habitation**.

1. AJOUT, MODIFICATION OU AMÉLIORATION - UTILISATION DE VOTRE BIEN-FONDS

Aucun ajout, modification ou amélioration d'importance ne sera effectué par vous sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

Utilisation de votre bien-fonds – Vous pouvez évidemment garder la possession de votre bien-fonds. Toutefois, si vous êtes en défaut de toute obligation envers nous découlant de la présente hypothèque, nous avons le droit de prendre immédiatement possession de votre bien-fonds.

Vous ne devez pas utiliser votre bien-fonds à des fins commerciales, sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

2. INTÉRÊT

A. Taux d'intérêt – Le taux d'intérêt que vous devez payer sur le montant du prêt est un taux d'intérêt variable, exprimé comme un taux d'intérêt annuel, équivalant au taux de référence du prêt hypothécaire à taux variable (PHTV), avec un écart de plus ou moins le pourcentage annuel indiqué à l'Annexe «G». Le taux de référence du PHTV varie périodiquement en fonction du taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse.

L'intérêt est calculé semestriellement, non d'avance. L'intérêt à ce taux variable est exigible sur le montant du prêt indépendamment de la date du dernier versement, d'un défaut ou d'un jugement. Le taux d'intérêt change automatiquement en même temps que le taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse. Toute référence au taux d'intérêt applicable au montant du prêt dans la présente hypothèque désigne le taux de référence du PHTV majoré ou diminué du nombre de points de pourcentage annuel indiqué à l'Annexe «G» et exigible de la manière indiquée ci-dessus.

Le taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt, conformément au taux indiqué à l'Annexe «G» (c.-à-d. le taux de référence du PHTV, majoré/diminué des points de pourcentage indiqués à l'Annexe «G») et tel qu'il est calculé semestriellement non d'avance, demeure en vigueur après la signature de la présente hypothèque jusqu'à ce qu'il varie selon les dispositions des présentes.

Information concernant le taux d'intérêt - Après chaque modification du taux de référence du PHTV, nous vous posterons un avis vous informant du nouveau taux d'intérêt, de la date d'entrée en vigueur et du nouveau montant des versements. L'avis sera posté dans les 30 jours suivant la modification du taux d'intérêt, à la dernière adresse connue figurant dans nos dossiers. Toutefois, si nous omettons de vous en aviser par courrier ou si vous ne recevez pas cet avis, le taux et le montant du versement pourront quand même être rajustés. Le taux de référence du PHTV peut être obtenu dans toutes les succursales canadiennes de La Banque de Nouvelle-Écosse ou dans le site www.banquescotia.com.

B. Intérêt composé – Si vous omettez d'effectuer votre paiement mensuel à la date prévue, nous vous compterons de l'intérêt sur tout montant du principal et de l'intérêt en souffrance jusqu'à ce que ce montant nous soit payé. C'est ce qu'on appelle l'intérêt composé. Nous vous compterons de même de l'intérêt au taux indiqué ci-dessus sur l'intérêt composé qui est en souffrance, ceci jusqu'à ce qu'il nous soit payé. Le taux d'intérêt applicable à l'intérêt composé est le même que celui payable sur le montant du prêt avant et après la date du dernier versement de même qu'avant et après défaillance. Cet intérêt sera payé périodiquement, à des intervalles (**dates d'arrêt de compte**) identiques aux dates de paiement mensuel.

C. Tout intérêt et intérêt composé constituent une charge grevant votre bien-fonds.

D. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées – Si vous avez un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le taux d'intérêt annuel qui s'appliquera à votre prêt au cours de la période initiale où seul de l'intérêt est exigible sera un taux variable correspondant au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse («taux de base») majoré du pourcentage indiqué à l'Annexe «G». Exigibles mensuellement, les intérêts seront calculés semestriellement, non d'avance. Le taux d'intérêt sur votre prêt sera rajusté, sans qu'un préavis vous soit envoyé, le jour même de toute fluctuation du taux de base. Le taux de base en vigueur peut être obtenu à n'importe quelle succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada ou sur le site www.banquescotia.com.

La période initiale où seul de l'intérêt est exigible commence à la date de la première avance du prêt hypothécaire et prend fin à la plus rapprochée des dates suivantes : 12 mois plus tard ou date à laquelle au moins 85 % des fonds du prêt auront été décaissés.

3. MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DE VOTRE PRÊT

A. Paiements – Vous devez nous rembourser le montant du prêt et tout intérêt exigible échu et exigible sur ce montant en dollars canadiens. Le taux d'intérêt exigible est indiqué au paragraphe 2A des présentes Conditions et engagements facultatifs et dans tout ajout à ce paragraphe dans l'Annexe «G». Dans le cas d'un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le taux d'intérêt applicable à la période initiale où seul de l'intérêt est exigible est indiqué au paragraphe 2D des présentes Conditions et engagements facultatifs et dans tout ajout à ce paragraphe dans l'Annexe «G».

B. Intérêt exigible avant la date d'échéance du premier paiement régulier – Avant la date de début de la durée, vous devez nous payer de l'intérêt, selon le taux applicable sur le montant du prêt et calculé semestriellement non d'avance, sur toutes les sommes que nous vous avons avancées. À notre choix, cet intérêt peut être déduit des avances subséquentes. L'intérêt sera calculé depuis la date de chaque avance et sera échu et exigible sous la forme de versements mensuels un mois à compter de la date de la première avance et par la suite chaque mois jusqu'à la date d'échéance du premier paiement régulier ou la date de début de la durée du produit de conversion, dans le cas d'un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées.

Si plus d'un mois s'écoule entre la date d'une avance (ou la date du dernier paiement en intérêt pendant la période initiale où seul de l'intérêt est exigible, dans le cas d'un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées) et la date d'échéance du premier paiement régulier, vous devrez acquitter de l'intérêt séparément pour cette période. À notre choix, cet intérêt viendra à échéance et sera exigible un mois avant la date d'échéance du premier paiement régulier ou peut être déduit des avances subséquentes.

C. Paiements effectués après la date d'ajustement de l'intérêt – Le principal ainsi que l'intérêt calculé à partir de la date d'ajustement de l'intérêt sera exigible et payable par vous en paiements mensuels réguliers.

Vous effectuerez des paiements mensuels réguliers à compter de la date désignée comme étant la date des paiements dans la formule 15 Hypothèque et sur une base mensuelle par la suite, et ce, jusqu'à la date désignée comme étant la date d'échéance dans la formule 15 Hypothèque. Chaque paiement mensuel comprend une part réservée au remboursement du principal et une autre représentant l'intérêt échu et exigible à la date de paiement mensuel.

Le montant du paiement mensuel initial, calculé selon le taux d'intérêt indiqué au paragraphe 2A des présentes Conditions et engagements facultatifs et dans tout ajout au paragraphe 2A dans l'Annexe «G», figure dans l'Annexe «G». Le montant du paiement varie automatiquement avec chaque modification du taux de référence PHTV. Chaque ajustement du montant du paiement dépend de la période d'amortissement restante et du nouveau taux d'intérêt en vigueur à la date de modification. Après chaque modification du taux de référence PHTV, nous vous posterons un avis conformément aux dispositions du paragraphe 2A des présentes Conditions et engagements facultatifs. À défaut de modification du taux de référence PHTV, le montant du paiement demeure le même et aucun avis ne vous sera envoyé.

Vous devez payer le solde du principal ainsi que tout intérêt échu et exigible à la date indiquée sur la formule 15 Hypothèque comme étant la date d'échéance.

D. Imputation des paiements mensuels – Chaque paiement mensuel sera imputé **en premier** au paiement de l'intérêt échu et exigible et, **par la suite**, à la réduction du principal.

E. Paiement anticipé à la vente ou à la constitution d'une hypothèque – Nous pouvons exiger que vous nous remboursiez sur-le-champ tous les montants que vous nous devez aux termes du prêt hypothécaire si vous vendez, transférez, grevez ou hypothéquez votre propriété à moins que nous n'ayons donné préalablement notre approbation par écrit. Si nous approuvons la vente, le transfert, l'hypothèque ou la charge et n'exigeons pas que vous nous remboursiez immédiatement tous les montants que vous nous devez aux termes du prêt hypothécaire, vos obligations à notre égard ainsi que nos droits contre vous ou un tiers tenu de rembourser l'argent qui nous est dû aux termes du prêt hypothécaire demeurent inchangés.

L'approbation d'une, vente ou d'un transfert de la propriété **ne constitue pas** une approbation d'une prise en charge du prêt hypothécaire ni un consentement à vous libérer de vos obligations aux termes de l'hypothèque. Dans l'éventualité d'une vente ou d'un transfert en tout ou en partie de la propriété ou d'un droit dans la propriété à un cessionnaire, le prêt hypothécaire **ne peut être considéré** comme ayant été pris en charge, à moins que :

- i) vous n'avez demandé par écrit notre approbation du cessionnaire et des conditions de la vente ou du transfert; et
- ii) nous n'ayons donné par écrit notre approbation du cessionnaire; et
- iii) nous n'ayons approuvé par écrit les conditions de la vente ou du transfert; et

iv) le cessionnaire n'ait signé une entente de prise en charge ou un contrat de crédit que nous jugeons satisfaisant, aux termes de laquelle ou duquel il s'engage à prendre en charge le présent prêt hypothécaire, à respecter toute modification à une telle entente ou à un tel contrat et toute convention accessoire, à acquitter les sommes garanties, à exécuter les obligations qui vous incombent (y compris la présente obligation) au moment opportun et de la même manière et à respecter en tout point toutes les conditions, tous les engagements et toutes les obligations de la présente hypothèque, des actes la modifiant et des conventions accessoires.

Vous devrez acquitter les frais d'administration et de traitement en vigueur au moment de la prise en charge du prêt hypothécaire et que nous exigeons pour la préparation d'une déclaration de prise en charge, d'un acte de prise en charge ou d'un acte déclaratif de prise en charge, de même que tous les autres frais d'administration et de traitement applicables (reportez-vous à l'article intitulé Frais d'administration et de traitement des présentes Conditions et engagements facultatifs pour de plus amples renseignements) et les charges et dépenses que nous avons engagées relativement à la prise en charge du prêt hypothécaire. Les frais peuvent être modifiés en tout temps sans préavis. Le montant des frais d'administration et de traitement en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

F. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées – Si vous avez obtenu un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, vous devez effectuer des paiements mensuels en intérêt seulement au cours de la période initiale où seul de l'intérêt est exigible, et ce, à compter du premier mois après la date de la première avance. Le montant du paiement en intérêt seulement varie automatiquement selon le taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse (indiqué au paragraphe 2D ci-dessus et dans tout ajout au paragraphe 2D dans L'Annexe «G») et est calculé en fonction du montant en principal déjà avancé. Votre dernier versement en intérêts seulement sera exigible à la date où au moins 85 % des fonds du prêt hypothécaire auront été décaissés ou douze mois après la première avance, selon celle de ces dates qui survient la première. À cette date, le montant total du prêt, majoré de tous les intérêts courus, sera échu et exigible, sauf s'il est converti comme il est décrit ci-dessous.

Si 85 % des fonds du prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées n'ont pas été décaissés au plus tard à la fin de période initiale de douze (12) mois où seul de l'intérêt est exigible, nous pouvons, à notre gré :

1. convertir le prêt hypothécaire selon la durée du produit de conversion, comme il est décrit ci-dessous;
2. continuer à percevoir l'intérêt seulement pour une période de temps déterminée
3. exiger le remboursement complet du solde du prêt et de tous les intérêts.

Convertibilité du prêt - À la date où au moins 85 % des fonds du prêt auront été décaissés ou douze (12) mois après la première avance, selon celle de ces dates qui survient la première, nous établirons une nouvelle date de début et convertirons le prêt hypothécaire selon la durée, le type de taux et le calendrier de remboursement que vous avez choisis, compte tenu du montant intégral en principal indiqué dans la Déclaration du coût d'emprunt pour le produit de conversion. Nous vous fournirons à cet égard un avis de confirmation qui énoncera notamment le taux d'intérêt initial applicable au prêt hypothécaire, le montant des paiements en principal et intérêt, la date de début du prêt et sa date d'échéance.

G. Modalités de remboursement anticipé – Si un document intitulé Conditions et engagements facultatifs relatifs au remboursement anticipé est joint à la présente hypothèque, vous pouvez rembourser de façon anticipée le montant en principal suivant les dispositions énoncées.

4. DROIT DE PROPRIÉTÉ

A. À TITRE DE PROPRIÉTAIRE DU BIEN-FONDS, vous attestez :

- i) que vous êtes le propriétaire légitime du bien-fonds;
- ii) que vous avez le droit de nous céder le bien-fonds;
- iii) qu'il n'existe aucune charge grevant le titre de propriété; et
- iv) qu'il n'existe aucune limitation ou restriction grevant le titre de propriété (à l'exception uniquement des règlements relatifs à la construction ou au zonage et des restrictions enregistrées).

5. AUTRES ENGAGEMENTS

Vous vous engagez à ne rien faire qui puisse porter atteinte à nos droits dans le bien-fonds.

Afin d'assurer la cession de la totalité de vos droits en notre faveur, vous vous engagez à signer tout document et faire tout ce que nous jugeons nécessaire.

6. AUCUNE OBLIGATION D'AVANCER DES FONDS AUX TERMES DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Si pour une raison quelconque nous décidons de ne pas vous avancer le plein montant du principal ou une partie de celui-ci, rien ne nous oblige à le faire, et ce, même si l'hypothèque a été préparée, signée ou enregistrée ou qu'une partie du principal ait déjà été ou non avancée. Toute avance est à l'entière discrétion du créancier hypothécaire. Cependant, en signant la présente hypothèque, vous vous engagez à nous transférer tous vos droits dans la propriété. Vous nous rembourserez, sur demande, nos dépenses engagées pour la recherche de titre relativement à la propriété et pour la préparation et l'enregistrement l'hypothèque.

7. IMPÔTS

A. Vous devez nous verser des paiements mensuels pour couvrir les impôts fonciers payables sur votre bien-fonds, afin que nous puissions payer ces impôts lorsqu'ils seront exigibles.

B. Nous pouvons déduire de la dernière avance du principal, un montant d'argent suffisant pour payer tous les impôts exigibles à ou avant la date d'ajustement de l'intérêt et qui n'ont pas été payés à la date du versement de la dernière avance.

C. Les paiements au titre de l'impôt seront effectués aux mêmes dates que celles prévues pour vos paiements mensuels réguliers. Chaque paiement mensuel consistera en un douzième environ du montant que nous estimons être exigible et payable au titre de l'impôt pour l'année. Le montant des paiements au titre de l'impôt peut être modifié en fonction du montant annuel d'impôt foncier relatif à la propriété ou d'un montant qui excède notre estimation de l'impôt foncier. Ces paiements mensuels devraient nous permettre de payer tous les impôts à ou avant la date d'échéance annuelle prévue pour leur règlement. Par ailleurs, si vos impôts sont payables en versements, les paiements mensuels devraient nous permettre de payer chacun des versements d'impôt sur votre bien-fonds à ou avant la date à laquelle est dû le dernier versement.

D. Cependant, si la date d'échéance annuelle ou la date du dernier versement de vos impôts est à moins d'une année de la date d'ajustement de l'intérêt, vous devez nous verser des paiements mensuels égaux durant cette période et durant les douze mois qui suivront. Ces paiements mensuels égaux seront fondés sur notre calcul du total des impôts payables pour chacune des deux périodes afin d'être en mesure de recevoir suffisamment d'argent de votre part pour couvrir la totalité des impôts pour chacune de ces périodes.

E. Vous devez nous envoyer dès réception tous avis de cotisation, relevé de compte d'impôt et avis d'impôt que vous recevrez. Le non-respect de cette consigne peut entraîner la facturation de frais additionnels par la municipalité.

F. Nous établirons le montant estimatif de l'impôt foncier applicable pour l'année à la propriété en fonction des renseignements que vous nous avez donnés. Nous pouvons revoir au besoin le montant estimatif. Vous devez nous payer sur demande la différence entre le montant d'impôt exigé pour la propriété et le montant estimatif d'impôt ou la provision que nous avons constituée pour acquitter l'impôt. À notre choix, nous pouvons augmenter le montant des versements mensuels pour couvrir la différence.

G. Nous réglerons vos impôts à même les paiements mensuels que vous nous verserez aussi longtemps que vous n'êtes pas en défaut en vertu de la présente hypothèque. Nous ne sommes pas tenus d'effectuer les paiements d'impôts à leur date d'échéance ou plus d'une fois par année. Même si vous ne nous avez pas versé suffisamment d'argent pour couvrir les impôts, nous pouvons quand même les régler ce qui créera un solde débiteur à votre compte d'impôts. Vous devrez alors payer immédiatement ce solde débiteur. Jusqu'à son paiement, tout solde débiteur sera ajouté au montant du prêt et constituera une charge grevant votre bien-fonds. Nous ne sommes aucunement tenus de vous prévenir que votre solde est débiteur.

H. Nous vous paierons de l'intérêt sur tout solde créditeur dans votre compte d'impôt. L'intérêt que nous vous paierons ne sera pas moindre que celui payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur ses comptes-chèques d'épargne affichant le même solde créditeur. Nous vous compterons de l'intérêt sur le solde débiteur de votre compte d'impôt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce que nous soit remboursé le total du solde débiteur.

I. Nous pouvons imputer l'argent sur votre compte d'impôt au paiement de tout montant que vous devez relativement au prêt hypothécaire que vous avez omis de nous rembourser à l'échéance.

J. Nous pouvons accepter que vous n'effectuiez pas de versements au titre de l'impôt foncier. Le cas échéant, vous vous engagez à acquitter à la ville la totalité de l'impôt foncier à l'échéance et à nous fournir une copie de reçu ou d'un autre justificatif de paiement recevable dans les trente (30) jours de la date d'échéance. Nous pouvons également vérifier auprès de la ville si l'impôt foncier a été acquitté.

8. CESSION DE BAUX ET DE LOYERS

A. Si vous avez loué la totalité ou une partie de votre bien-fonds, ou si à une date ultérieure, vous louez la totalité ou une partie de votre bien-fonds, vous devez alors, suite à une demande écrite de notre part, nous transférer et nous céder:

- i) tout bail, convention de bail et leur renouvellement (pour lesquels vous devez d'abord obtenir notre consentement écrit), autres que les renouvellements normalement prévus dans tout bail du genre;
- ii) tout loyer et autre montant exigibles en vertu des termes de tout bail et convention. Toutefois, nous pouvons vous permettre de percevoir les loyers pourvu que vous ne soyez pas en défaut dans le versement de paiements qui nous sont dus ou quant au respect de vos obligations envers nous découlant de la présente hypothèque; et
- iii) tout droit en vertu des baux et conventions qui affectent votre bien-fonds.

B. De plus, vous convenez que :

- i) vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit avant de louer ultérieurement votre bien-fonds;
- ii) aucune application des dispositions de l'article 8 ne nous met en possession de votre bien-fonds;
- iii) si vous êtes en défaut de la présente hypothèque, nous avons le droit de prendre possession de votre bien-fonds; et
- iv) nous ne sommes pas tenus de percevoir les loyers ou autres revenus provenant de votre bien-fonds, ni d'observer les dispositions de tout bail ou convention.

9. LES PAIEMENTS QUE NOUS POUVONS EFFECTUER

Nous pouvons payer toute réclamation ou charge grevant votre bien-fonds, que nous considérons prioritaire à cette hypothèque. Nous pouvons aussi payer toutes nos dépenses relatives au recouvrement de tout paiement que nous n'avons pas reçu de vous, dès qu'il est devenu exigible. Ces dépenses incluent tous nos frais d'avocat calculés sur une base avocat-client. Vous devez immédiatement nous rembourser, sur demande, le paiement de toute réclamation ou charge grevant votre bien-fonds ainsi que les dépenses que nous avons engagées. Jusqu'à leur remboursement, les paiements seront ajoutés au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. Vous devez nous payer l'intérêt sur les paiements que nous avons effectués au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt jusqu'à ce qu'ils nous aient été payés en entier. Nous pouvons aussi faire valoir notre droit de percevoir les paiements de vous, avec intérêts exigibles et payables conformément aux stipulations de la rubrique «FAIRE VALOIR NOS DROITS» des conditions et engagements faisant partie de la présente hypothèque.

Si nous payons des réclamations ou des charges grevant votre bien-fonds, nous serons titulaires de tous les droits et garanties détenus par la personne, compagnie, corporation ou le gouvernement, ainsi payé. Nous sommes autorisés à retenir toute quittance qui pourrait être accordée, pendant une période de six mois ou plus, si nous le jugeons nécessaire.

10. ASSURANCE

Vous devez sans délai assurer et maintenir assurés en notre faveur et jusqu'à la libération de cette hypothèque, tous bâtiments sur lesquels porte la présente hypothèque (y compris ceux qui seront construits ultérieurement, pendant et après la construction) contre toutes pertes ou dommages découlant d'un incendie et des autres risques ordinairement couverts par les polices d'assurance-incendie et contre tous autres risques que nous pouvons préciser. Votre police doit être présentée sous une forme qui nous agrée et doit inclure une couverture pour risques supplémentaires et une clause relative aux garanties hypothécaires stipulant que l'indemnité nous est payable. Vous devez maintenir les bâtiments assurés à leur valeur de remplacement (soit le montant maximum pour lequel peuvent être assurés les bâtiments) en dollars canadiens, par une compagnie que nous avons approuvée. Si nous jugeons que votre assurance est insuffisante, nous pouvons souscrire une assurance pour vous. Vous devrez alors nous rembourser immédiatement le montant que nous aurons déboursé pour cette assurance. Toute prime que nous aurons payée peut être ajoutée au montant du prêt et constituera une charge grevant votre bien-fonds. Vous aurez à payer un intérêt sur toutes primes que nous aurons versées, calculé au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt, jusqu'à ce que vous nous ayez payé ce montant. Vous devrez, sur demande, nous transférer toutes polices d'assurances que vous détiendrez sur les bâtiments, ainsi que tous les reçus et bénéfices découlant de ces assurances.

Si vous :

- ne maintenez pas une assurance suffisante sur les bâtiments telle qu'exigée au présent article;
- ne nous remettez pas une copie de toute police d'assurance ou reçu sur demande; ou
- ne nous fournissez pas sur demande une preuve de tout renouvellement ou remplacement de l'assurance, au moins quinze jours avant l'expiration ou la résiliation de votre assurance.

Nous pouvons, bien que n'y étant pas obligé, assurer tout bâtiment. Le coût de cette assurance souscrite par nous sera ajouté au montant du principal prêté en vertu de cette hypothèque et portera intérêts au taux exigible sur le montant du prêt. Vous devrez rembourser ce montant avec le prochain versement mensuel.

En cas de perte ou dommage, vous nous fournirez immédiatement, à vos frais, toutes les preuves du sinistre, et vous accomplirez toutes les formalités nécessaires pour nous permettre d'obtenir le paiement de l'indemnité. La remise à l'assureur d'un exemplaire du présent document constituera une autorisation suffisante lui permettant de nous verser le montant de cette indemnité ou d'accepter nos instructions relatives au règlement du sinistre. À notre choix, le montant de l'indemnité peut en totalité ou en partie :

- a) être affecté à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés;
- b) vous être versé;
- c) être versé à une autre personne propriétaire ou anciennement propriétaire de la propriété, selon ce qu'indique le titre de propriété;
- d) être affecté, à notre seule discrétion, à la réduction d'une partie du prêt, de l'intérêt ou de tout autre montant, qu'il soit arrivé ou non à échéance.

Un paiement du produit du prêt au débiteur hypothécaire n'entraîne pas une réduction d'une somme due ou d'une obligation aux termes de la présente hypothèque ou une modification de la présente hypothèque.

Si la propriété est une partie privative d'une copropriété, les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas (cependant, celles du paragraphe 25 l. s'appliquent).

11. MAINTIEN DE VOTRE BIEN-FONDS EN BONNE CONDITION.

Vous devez garder votre bien-fonds en bonne condition et effectuer toutes réparations nécessaires. Vous ne devez ni faire ni permettre à quelqu'un d'autre de faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur de votre bien-fonds. Nous pouvons inspecter votre bien-fonds en tout temps raisonnable.

Si nous jugeons que :

- vous ne gardez pas votre bien-fonds en bonne condition; ou

■ vous faites ou permettez que l'on fasse quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur de votre bien-fonds, nous pouvons effectuer les réparations nécessaires. Vous devrez alors nous rembourser immédiatement les coûts de l'inspection et des réparations nécessaires. Jusqu'à ce qu'ils nous soient payés, ces coûts seront ajoutés au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. Vous aurez à payer de l'intérêt sur ces coûts, au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt, et ce, jusqu'à ce que les coûts nous soient payés intégralement.

12. CLAUSE RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

Nous (et, aux fins du présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'il s'agit d'un prêt assuré par cette société) pouvons inspecter votre propriété et les bâtiments qui s'y trouvent, si nous le jugeons à propos. Nous pouvons procéder à une telle inspection à toutes fins utiles et notamment pour effectuer des analyses d'ambiance, des évaluations des lieux et les vérifications ou études que nous estimons nécessaires. Les frais engagés par nous relativement aux analyses, évaluations ou études seront à votre charge et vous nous rembourserez ces frais immédiatement après que nous vous en ayons fait la demande. Si vous ne nous remboursez pas au moment où nous vous en faisons la demande, nous pouvons ajouter les montants au solde impayé de votre hypothèque et ils porteront intérêts au taux d'intérêt exigible sur votre prêt hypothécaire. Tout ce que nous faisons aux termes du présent article ne peut être interprété comme une prise de possession de votre bien-fonds.

13. REMBOURSEMENT IMMÉDIAT DU MONTANT DU PRÊT

Nous pouvons exiger que le montant du prêt et des intérêts exigibles et payables auxquels nous avons droit nous soient immédiatement remboursés si :

- a) vous êtes en défaut de quelque paiement mensuel régulier, de quelque portion du montant du prêt, de quelque intérêt exigible et payable, ou de quelque autre paiement que vous devez nous verser;
- b) vous omettez de respecter une de vos obligations en vertu de la présente hypothèque;
- c) Un privilège est enregistré sur votre bien-fonds ou si nous recevons un avis écrit d'un privilège résultant d'impôts fonciers impayés, de charges communes impayées, d'un jugement ou de privilèges de construction ou d'autres charges similaires;
- d) votre bien-fonds est abandonné;
- e) un bâtiment en construction ou un ajout, une modification ou une amélioration effectué sur votre bien-fonds demeure inachevé sans qu'aucuns travaux n'y soient effectués pendant 30 jours consécutifs;
- f) vous faites ou permettez à quelqu'un de faire quoi que ce soit qui puisse diminuer la valeur de votre bien-fonds.

14. DÉSIGNATION D'UN SÉQUESTRE POUR LE RECOUVREMENT DU REVENU

Si vous êtes en défaut de vos paiements mensuels réguliers ou de tout autre paiement que vous avez convenu de nous verser, ou si vous omettez de respecter vos obligations en vertu de la présente hypothèque, nous pouvons, par écrit, nommer un séquestre afin de recouvrer tout revenu de votre bien-fonds. Nous pouvons aussi, par écrit, nommer un nouveau séquestre afin de remplacer celui que nous aurons déjà nommé auparavant. Le séquestre est réputé être votre mandataire et s'il fait défaut, vous êtes réputé avoir fait défaut.

Le séquestre a le droit :

- d'utiliser tout moyen légal (pris en votre nom ou au nôtre) afin de recouvrer un revenu de votre bien-fonds;
- de prendre possession de votre bien-fonds ou de quelque partie de celui-ci;
- de gérer votre bien-fonds et de le conserver en bonne condition.

À partir des revenus perçus, le séquestre peut :

- a) prélever une commission de 5 % du total des montants recouverts ou un taux supérieur consenti par un juge ou une autre personne autorisée;
- b) retenir les montants nécessaires pour rembourser les débours engagés pour recouvrer un revenu;
- c) payer les impôts, primes d'assurance-incendie, dépenses pour le maintien du bien-fonds en bonne condition, l'intérêt découlant de ces paiements, et toute autre charge et l'intérêt découlant de ces charges ayant priorité sur la présente hypothèque;
- d) nous verser tout intérêt exigible et payable en vertu de la présente hypothèque et par la suite nous payer tout ou une partie du montant du prêt, qu'il soit échu ou non.

Aucun acte du séquestre ne peut nous mettre en possession de votre bien-fonds ni ne nous oblige à rendre compte de quelque montant d'argent sauf celui que nous aurons effectivement reçu.

15. FAIRE VALOIR NOS DROITS

A. Si vous êtes en défaut d'effectuer vos paiements mensuels, réguliers ou tout autre paiement que vous nous devez en vertu de la présente hypothèque, nous pourrions faire valoir un ou plusieurs des recours suivants :

- i) **Vous poursuivre en justice** – Nous pouvons entreprendre toute mesure, au besoin, afin de recouvrer le solde impayé du montant du prêt, l'intérêt exigible et payable, et nos dépenses;
- ii) **Pouvoir de vente** – Après vous avoir donné un avis écrit de quatre semaines par courrier recommandé ou certifié et suite à la publication d'un avis dans un des journaux publics publiés dans la province du Nouveau-Brunswick, une fois par semaine, pendant quatre semaines consécutives, et dans la Gazette Royale tel qu'il est exigé par la loi, nous pouvons vendre et disposer de votre bien-fonds et de ses dépendances ou quelque partie de celui-ci, par vente à l'encan ou par vente privée,

au prix exigé en argent comptant ou autrement, que nous jugerons acceptable. Tous les contrats et actes de transfert que nous aurons passés afin de compléter une telle vente seront valides nonobstant le fait que vous n'étiez pas partie à ceux-ci ou que vous n'y aviez pas consenti. Nous avons le droit de faire des offres d'achat et d'acheter à toute vente de ce genre;

- iii) **Prendre possession ou louer votre bien-fonds** – Nous pouvons prendre possession de votre bien-fonds ou le donner à bail selon les conditions et pour toute période que nous jugerons utile;
- iv) **Autres recours** – Nous pouvons utiliser tout autre recours qui nous est accordé par la loi du Nouveau-Brunswick.

Après avoir payé toutes nos dépenses engagées à la suite de la prise de possession, du recouvrement ou du maintien en possession ou de la vente ou de la location de votre bien-fonds, nous pourrions utiliser le produit net de la vente ou de la cession à bail pour rembourser en premier lieu l'intérêt exigible et payable, puis le solde impayé du montant du prêt. Tout surplus restant après le règlement de toutes les réclamations, vous sera remis. Si le produit de la vente ou de la cession à bail de votre bien-fonds est inférieur au montant, en plus des dépenses, que vous nous devez, vous devrez nous payer la différence.

Vous consentez à ne pas faire de réclamation, au sujet de la vente ou de la cession à bail de votre bien-fonds, à quiconque l'achète ou le prend à bail de nous, ou à quiconque l'achète ou le loue par la suite.

B. Inexécution des obligations et omission d'effectuer un paiement – Si vous êtes en défaut de quelque obligation découlant de la présente hypothèque, nous pouvons exercer nos droits cités ci-dessus et nous pouvons pénétrer sur votre bien-fonds en tout temps, sans permission, et prendre toutes les dispositions nécessaires pour :

- inspecter, donner à bail, recouvrer les loyers ou gérer votre bien-fonds; ou
- réparer ou mettre en ordre tout bâtiment situé sur votre bien-fonds; ou
- terminer la construction de tout bâtiment situé sur votre bien-fonds.

Nous pouvons aussi entreprendre toute action jugée nécessaire afin de prendre, reprendre ou garder la possession de votre bien-fonds.

C. Nos dépenses – Vous devez nous payer toutes les dépenses que nous avons engagées pour exercer nos droits. Nos dépenses comprennent les frais de prise de possession ou la garde de possession de votre bien-fonds, une allocation pour le temps et les services fournis par nos employés et/ou ceux de La Banque de Nouvelle-Écosse relativement à cette prise de possession ou garde de possession, nos frais juridiques calculés sur une base avocat-client, et tous autres frais reliés à la protection de nos droits en vertu de la présente hypothèque. Nos dépenses sont immédiatement payables par vous. Jusqu'à ce qu'elles nous soient payées, nos dépenses seront ajoutées au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. De plus, jusqu'à ce qu'elles nous soient remboursées intégralement, vous devrez nous payer de l'intérêt sur nos dépenses calculé au taux payable sur le montant du prêt. Ces dépenses peuvent être déduites du produit net de toute vente ou cession à bail de votre bien-fonds. Si le produit net de la vente ou de la cession à bail ne couvre pas nos dépenses, vous devrez aussitôt nous payer la différence.

D. Vente de biens – Si vous omettez d'effectuer :

- un paiement lorsqu'il est dû; ou
- quelque autre paiement que vous êtes tenu de nous verser en vertu de la présente hypothèque.

Nous pouvons effectuer une saisie de vos biens. Cela signifie que nous pourrions saisir tous biens se trouvant sur votre bien-fonds et les vendre, conformément aux lois du Nouveau-Brunswick. Le produit net de cette vente servira à réduire le montant du prêt ainsi que les intérêts qui seront exigibles et payables. Le fait d'entreprendre ces démarches ne nous donne pas la possession de votre bien-fonds ni ne nous oblige à rendre compte des sommes d'argent autres que celles que nous aurons effectivement reçues.

E. Jugements – Si nous obtenons un jugement d'un tribunal contre vous suite à une omission de votre part de vous conformer à vos obligations envers nous en vertu de cette hypothèque, ce jugement n'aura pas pour effet de confondre les termes du jugement avec nos autres recours ou droits de faire respecter vos autres obligations en vertu de la présente hypothèque. Nous continuerons d'être en droit de recevoir l'intérêt sur le montant du prêt au taux exigé, aux mêmes dates que celles prévues à la présente hypothèque. Le taux d'intérêt payable en vertu du jugement, jusqu'à ce qu'il soit payé intégralement, sera calculé et payable de la même manière que l'intérêt est calculé en vertu de la présente hypothèque et au même taux d'intérêt que celui payé sur le montant du prêt, jusqu'à ce que le montant du jugement soit entièrement payé.

16. DÉLAI DANS L'EXERCICE DE NOS DROITS

Tout délai ou toute prorogation de délai que nous vous accordons ou que nous accordons à toute autre personne dans l'exercice de l'un de nos droits aux termes de la présente hypothèque, ne porte pas atteinte à nos droits :

- a) de recevoir tous les paiements que vous êtes tenus de nous faire, lorsque ceux-ci sont échus et exigibles;
- b) de demander que vous remboursiez le montant du prêt ainsi que tout l'intérêt échu et exigible, en raison de toute omission de votre part;
- c) d'exiger que vous respectiez toutes vos obligations envers nous aux termes de la présente hypothèque;
- d) que toute autre personne respecte ses obligations envers nous aux termes de la présente hypothèque.

17. PRÊT HYPOTHÉCAIRE À LA CONSTRUCTION À AVANCES ÉCHELONNÉES / RÉNOVATIONS / ACHÈVEMENT DES TRAVAUX D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

Si vous faites construire un immeuble sur la propriété ou si vous y effectuez des rénovations, la construction et les rénovations ne peuvent être réalisées que selon les plans et les devis que nous avons préalablement approuvés par écrit. Nous n'assumons aucune responsabilité en ce qui concerne la construction d'un immeuble sur la propriété ou la réalisation de rénovations ou en ce qui concerne les obligations ou les ententes contractuelles entre vous et le constructeur ou un entrepreneur/ sous-entrepreneur. S'il y a lieu, nous effectuerons les avances au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction ou de rénovation, conformément aux conditions stipulées. Il nous appartient de déterminer la nécessité et le moment opportun des avances. Tous les frais d'inspection vous incombent et peuvent être déduits des avances. Nous retiendrons des fonds suffisants pour satisfaire aux exigences provinciales en matière de retenue au titre de privilèges et/ou demanderons à notre avocat de procéder à une telle retenue jusqu'à ce que le délai de la retenue soit expiré. Votre avocat peut vous indiquer le montant applicable de la retenue au titre des privilèges.

Lorsque vous achetez d'un constructeur ou lorsque un entrepreneur général exécute les travaux de construction, notre avocat doit obtenir la confirmation que le constructeur ou l'entrepreneur et l'habitation sont inscrits aux termes d'un programme de garantie de maisons neuves avant le décaissement des fonds. Une copie du Certificat d'achèvement des travaux et de prise de possession de l'habitation (signé par le constructeur/entrepreneur et par l'acheteur) doit nous être transmise. Si vous agissez à titre d'entrepreneur des travaux sans être un constructeur, notre avocat exigera une copie du Certificat d'occupation délivré par les autorités compétentes.

18. MAINLEVÉE DE LA PRÉSENTE HYPOTHÈQUE

Nous pouvons établir des conditions pour la mainlevée de nos droits en vertu de la présente hypothèque. Cette mainlevée peut affecter la totalité ou une partie de la propriété, et peut être accordée que nous ayons reçu ou non valeur pour la mainlevée. Des dispositions peuvent donc être prises pour la mainlevée totale ou partielle. Même si nous libérons une partie de la propriété de la présente hypothèque, le reste de la propriété bien-fonds continuera de garantir le montant du prêt et tous intérêts nous étant dus en vertu de la présente hypothèque. Nous aurons seulement à rendre compte des sommes effectivement reçues. Si nous libérons une partie de la propriété de la présente hypothèque, nous préparerons, signerons et enregistrons une quittance partielle de notre créance et vous ou vos représentants recevrez une confirmation de mainlevée partielle ou, à notre discrétion, nous préparerons et vous remettons un document officiel accordant une mainlevée partielle dûment signé mais non enregistré. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen, la signature et l'enregistrement de la mainlevée partielle et acquitter les frais d'administration et de traitement courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature d'une mainlevée partielle, et si nous choisissons d'enregistrer la mainlevée partielle de notre créance, les frais d'administration et de traitement courants que nous exigeons pour la publication d'un tel document ainsi que tous les frais et autres dépenses que nous avons engagés pour la mainlevée partielle de notre créance. Si nous vous fournissons un document officiel accordant mainlevée partielle non enregistré, les formalités et les frais d'enregistrement des documents ainsi que tous les frais connexes vous incombent. Vous serez également tenu d'acquitter tous les autres frais d'administration et de traitement applicables (reportez-vous à la section intitulée Frais d'administration et de traitement des présentes Conditions et engagements facultatifs pour de plus amples renseignements). Les frais peuvent être modifiés en tout temps sans préavis. Le montant des frais d'administration et de traitement en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

19. RENOUVELLEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE OU MODIFICATION DE SES MODALITÉS

Nous pouvons en tout temps conclure avec vous (ou avec toute personne à qui le bien-fonds aura été transféré) un (des) accord(s) écrit(s) en vue d'apporter aux modalités du prêt hypothécaire des changements, tels que la prolongation du délai de paiement, la modification du taux applicable, ou toute autre révision des conditions.

Vous vous engagez à payer tout montant dû en vertu du prêt hypothécaire à la date d'échéance ou, si nous vous avons offert de renouveler le prêt, à conclure avec nous un accord de renouvellement d'ici la date d'échéance. Dans la négative, à moins que nous vous ayons avisé que nous ne renouvelons pas votre prêt hypothécaire, vous convenez que le prêt sera renouvelé automatiquement conformément aux conditions de renouvellement et à toutes les autres dispositions de l'accord de renouvellement.

Que votre bien-fonds soit grevé ou non par des charges autres que l'hypothèque que nous détenons, il ne sera pas nécessaire, au moment de la signature d'un tel accord, de procéder à l'enregistrement de l'acte constitutif du titre de propriété pour que notre garantie continue de primer tout autre acte de garantie enregistré subséquemment. Toute référence dans le présent document au prêt hypothécaire doit être interprétée comme s'appliquant au prêt hypothécaire tel qu'il est modifié par les dispositions du nouvel accord.

20. QUITTANCE

Lorsque nos droits sur la propriété prennent fin, nous préparons, signons et enregistrons pleine quittance de notre créance et vous et votre représentant recevrez une confirmation de quittance ou à notre discrétion nous préparons et vous remettons un document officiel donnant quittance dûment signé mais non enregistré. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen, la signature et l'enregistrement de la quittance et acquitter les frais d'administration et de traitement courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature d'une quittance, et si nous choisissons d'enregistrer la quittance de notre créance, les frais d'administration et de traitement courants que nous exigeons pour la publication d'un tel

document ainsi que tous les frais et autres dépenses que nous avons engagés pour la quittance de notre créance. Si nous vous fournissons un document officiel donnant quittance non enregistré, les formalités et les frais d'enregistrement des documents ainsi que tous les frais connexes vous incombent.

Lorsque nos droits sur la propriété prennent fin, et si vous nous demandez de céder l'hypothèque, nous préparons et signons une cession d'hypothèque. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen et la signature de la cession et acquitter les frais d'administration et de traitement courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature du document ainsi que tous les frais et autres dépenses que nous avons engagés à cette fin. Les formalités et les frais d'enregistrement de la cession vous incombent.

Vous serez également tenu d'acquitter tous les autres frais d'administration et de traitement applicables (reportez-vous à la section intitulée Frais d'administration et de traitement des présentes Conditions et engagements facultatifs pour de plus amples renseignements). Les frais peuvent être modifiés en tout temps sans préavis. Le montant des frais d'administration et de traitement en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

21. FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE TRAITEMENT DE DOSSIER

En plus des frais d'administration et de traitement indiqués ailleurs dans les présentes Conditions et engagements facultatifs, vous vous engagez à nous payer, lorsqu'ils sont exigibles, les autres frais d'administration et de traitement relativement :

- à la préparation d'un acte modificatif ou autre type d'entente, ou d'un relevé à titre informatif;
- au traitement d'une demande visant à obtenir notre consentement, approbation, subordination ou accord en ce qui a trait à tout autre document ou question ayant une incidence sur le titre de votre propriété;
- au traitement d'une demande d'un tiers visant l'hypothèque ou la propriété;
- au traitement d'un dossier ou de documentation concernant une poursuite liée à l'hypothèque ou à la propriété;
- à l'insuffisance des provisions sur votre compte pour un paiement, à la fermeture du compte sur lequel vous avez autorisé des prélèvements pour le paiement ou à l'annulation de votre autorisation de prélèvement des paiements sur votre compte;
- au remplacement de chèques si un paiement a été refusé en raison de provision insuffisante;
- à la fourniture de copies de documents de votre dossier;
- à la fourniture de duplicatas;
- à la fourniture d'un calendrier d'amortissement;
- à la recherche faite à votre demande de renseignements, de documents ou de registres conservés hors site;
- à la fourniture d'une ventilation de vos paiements ou de votre compte au titre de l'impôt foncier;
- à une vérification comptable;
- aux frais de messagerie; et
- à toute autre demande spéciale faite par vous ou par des tiers pour des services de nature administrative similaires.

Nous facturerons les frais en vigueur au moment où les services sont rendus. Vous devez acquitter ces frais immédiatement. Dans le cas contraire, nous ajouterons le montant des frais impayés au montant du prêt ou nous considérerons que vous êtes en défaut de paiement relativement au prêt hypothécaire ou encore nous ferons les deux. De l'intérêt calculé selon le taux applicable au prêt hypothécaire courra sur ces frais à compter de la date où ceux-ci ont été engagés.

Nous avons le droit de modifier périodiquement le montant des frais sans avoir à vous en aviser. Le montant des frais en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

En plus des frais d'administration et de traitement, vous devez acquitter tous les autres frais et dépenses que nous avons engagés relativement à l'hypothèque. Il demeure entendu que la facturation de frais d'administration et de traitement ne nous empêche pas de demander l'aide de spécialistes, d'évaluateurs, de consultants, de fournisseurs ou de mandataires externes, y compris de conseillers juridiques, relativement à une question touchant la propriété et/ ou l'hypothèque et, ce faisant, vous devrez acquitter toutes les dépenses et tous les frais afférents, y compris les frais juridiques.

22. RUBRIQUES

Sauf en ce qui concerne les dispositions du Règlement général - Loi sur l'enregistrement foncier, les rubriques ne font pas partie de la présente hypothèque. Elles ne servent qu'à faciliter les références aux diverses parties de l'hypothèque.

23. PARTIES LIÉES PAR LA PRÉSENTE HYPOTHÈQUE

Vous consentez à respecter les conditions et obligations contenues dans la présente hypothèque et à être lié par celles-ci. La présente hypothèque liera aussi vos héritiers, représentants légaux et personnels, successeurs ou ayants droit, nos successeurs, ayants droit ou représentants légaux, et toutes autres personnes auxquelles vos droits seront transférés. De même, l'hypothèque liera toute personne à qui nous l'aurons transférée. Tout débiteur hypothécaire ayant signé la présente hypothèque sera solidairement et conjointement responsable du respect des obligations prévues par la présente hypothèque.

24. GARANTIE

En contrepartie du prêt consenti par le créancier hypothécaire au débiteur hypothécaire, le garant s'engage à garantir les paiements du débiteur hypothécaire, y compris l'intérêt, qu'il y ait changement ou non du taux d'intérêt. Il s'engage également à garantir le respect des obligations du débiteur hypothécaire prévues à la présente hypothèque. Si le débiteur hypothécaire est en défaut de quelque paiement ou obligation, le garant devra payer au créancier hypothécaire les paiements dus et respecter les obligations qui n'auront pas été respectées par le débiteur hypothécaire. Le garant sera solidairement et conjointement responsable avec le débiteur hypothécaire de toute obligation prévue à la présente hypothèque.

Sans que la responsabilité du garant soit de quelque façon réduite, sans obtenir son consentement et sans lui donner de préavis, le créancier hypothécaire peut accorder des délais de paiement et des prorogations de la durée du prêt, renouvellement du prêt et de sa durée compris; majorer le taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire, pendant la durée initiale et toute durée subséquente; libérer de la garantie hypothécaire ou de toute autre sûreté la totalité ou une partie du bien-fonds; prendre à l'égard du débiteur hypothécaire ou d'une autre personne (y compris un garant), de toute sûreté (garantie hypothécaire comprise) ou du bien-fonds du débiteur hypothécaire, toute mesure jugée opportune, notamment la mainlevée, la libération, la réalisation ou le remplacement de tout bien que nous détenons en garantie; renoncer à toute condition du prêt hypothécaire ou modifier certaines de ses modalités au cours de sa durée initiale ou d'une durée subséquente. Nous pouvons faire tout ce qui précède, que ce soit avant ou après toute demande de paiement faite à quiconque, sans porter atteinte à l'intégrité de la garantie. Pour obtenir le paiement de sa créance, le créancier hypothécaire est fondé à s'adresser en premier à tout garant plutôt qu'au débiteur hypothécaire ou à toute autre personne (y compris un garant), et à faire valoir ses droits au titre de toute sûreté (l'hypothèque comprise). Les obligations de tout garant engagent également ses successeurs et ayants droit. S'il y a plus d'un garant, chacun convient avec le créancier hypothécaire d'être solidairement et conjointement responsable aux termes de la présente garantie avec tout autre garant et le débiteur hypothécaire.

25. AUCUNE DÉDUCTION

Vous convenez que tous les paiements que vous nous faites ou que nous vous demandons de faire doivent être effectués en entier sans qu'il y ait compensation, abattement, déduction ou retenue, ni prélèvement au titre d'une demande reconventionnelle. En outre, il est entendu que vous ne pouvez annuler ou réduire vos paiements ou vos dettes en raison d'un montant que nous vous devons, ni opérer compensation avec ce montant.

26. OBLIGATIONS À RESPECTER SI LE BIEN-FONDS EST UNE PARTIE PRIVATIVE D'UN CONDOMINIUM

Dans le présent article, la Loi sur les condominiums est appelée la «**Loi**». Les expressions utilisées ci-dessous, étant les mêmes que celles relevées dans la Loi ont la même définition que celles de la Loi sauf l'expression «**bien du condominium**» qui possède le même sens que le mot «bien» dans la Loi.

- A.** Vous devez respecter toutes les obligations qui découlent de cette hypothèque aussi longtemps qu'elles ne seront pas modifiées par la Loi, la déclaration, les règlements administratifs, et les règles de la corporation des condominiums (la corporation) concernant votre bien-fonds, et les dispositions contenues à l'article.
- B.** Vous devez respecter la Loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles de la corporation.
- C.** Vous devez nous fournir de temps à autre une preuve sur demande, démontrant que vous avez respecté ces derniers.
- D.** Vous devez payer les dépenses communes de votre bien-fonds à la corporation aux dates d'échéance, ou, si nous exerçons notre droit de recouvrer votre part des dépenses communes, vous devrez nous les payer aussitôt avisé. Nous accepterons une déclaration qui semble être émise par la corporation comme preuve concrète des montants des dépenses communes et des dates auxquelles ces montants seront dus.
- E.** Vous devez nous faire parvenir tous avis, évaluations, règlements administratifs, règles et états financiers de la corporation.
- F.** Vous devez nous fournir, sur demande, tout document et information que vous aurez reçu de la corporation, ou que vous êtes en droit de recevoir.
- G.** Vous devez prendre à votre charge toutes améliorations effectuées à votre partie privative et les réparer suite à des dommages.
- H.** Vous ne devez rien faire ni permettre à quiconque de faire quoi que ce soit pouvant diminuer la valeur de votre bien-fonds.
- I. Assurance** – En plus de l'assurance que doit souscrire la corporation, vous devez :
 - i) assurer les améliorations que vous ou les propriétaires antérieurs ont effectuées à votre partie privative;
 - ii) souscrire une assurance pour les risques additionnels, selon nos exigences;
 - iii) assurer votre quote-part ou autre droit (actuels ou futurs, au stade de la construction et par la suite) dans les bâtiments faisant partie des biens du condominium ou de l'actif de la corporation, si la corporation omet d'assurer les bâtiments tel qu'il est exigé ou si nous exigeons que vous le fassiez;
 - iv) nous céder vos polices d'assurances de même que (en autant que le permet la Loi) vos droits dans les polices détenues par la corporation;

- v) nous fournir une preuve sur demande que l'assurance exigée est en vigueur, ainsi qu'un justificatif du renouvellement ou du remplacement de l'assurance, dans les quinze jours qui précèdent son expiration ou sa résiliation;
- vi) faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit des assurances.

Chacune de vos polices d'assurances (de même que celles de la corporation) doivent être conformes à ce qui suit :

- votre bien-fonds doit être assuré contre toute destruction ou dommage causé par le feu et autres sinistres habituellement couverts par les polices d'assurances-incendie, à leur valeur de remplacement (le montant maximum de la couverture) en dollars canadiens;
- nous pouvons stipuler les risques et sinistres devant être couverts de même que les montants pour lesquels vous devez les assurer;
- nous pouvons approuver le choix de la compagnie d'assurance; et
- nous pouvons stipuler les conditions que doit contenir la police.

En ce qui concerne l'assurance souscrite par la corporation, nous avons le droit d'exiger que le produit de l'assurance soit utilisé, en autant que le permet la loi, pour réparer et reconstruire les bâtiments ou pour rembourser le montant du prêt et l'intérêt exigible et payable en totalité ou en partie, ou les deux. Si vous omettez d'assurer votre bien-fonds tel qu'exigé par le présent article, nous pouvons, sans y être tenus, souscrire à votre place les assurances requises, et vous nous rembourserez aussitôt les primes s'y rapportant. En cas de perte ou de dommage, vous nous fournirez immédiatement, au nom de la corporation des condominiums et en votre nom, à vos frais, toutes les preuves du sinistre, et vous accomplirez toutes les formalités nécessaires pour nous permettre d'obtenir le paiement de l'indemnité. Vous ferez en sorte que la corporation des condominiums s'acquitte de ses charges et obligations aux termes de la **Loi sur les condominiums**, de la déclaration et de son règlement administratif.

J. Autres dépenses remboursables – En plus de nos autres droits et recours énumérés à la présente hypothèque, vous devez nous rembourser sur demande toutes dépenses reliées à :

- quelque règlement administratif, résolution, règle ou autre ordonnance (autre qu'une résolution exigeant seulement un vote de la majorité présente à l'assemblée);
- l'exercice de nos droits quant au respect de la Loi, de la déclaration, des règlements administratifs et des règles par la corporation ou par un autre propriétaire; et
- l'exercice de tout droit de vote que nous pourrions avoir.

Si nos dépenses sont reliées à la fois aux autres parties privatives et à votre bien-fonds, le montant dont vous nous serez redevable s'appliquera uniquement aux dépenses reliées à votre bien-fonds, telles que déterminées par nous. Ces dépenses devront nous être payées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient intégralement remboursées, nos dépenses seront ajoutées au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. Vous devez nous verser de l'intérêt sur nos dépenses au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce qu'elles nous soient intégralement remboursées.

K. Droits de vote – Vous nous autorisez à exercer vos droits de vote, d'approbation ou de dissidence, en vertu de la Loi. Vous nous autorisez également à exercer vos droits :

- d'exiger que la corporation achète votre partie privative et votre quote-part lorsque prévu par la Loi;
- de choisir d'avoir la valeur de votre partie privative et de votre quote-part ou celle des biens du condominium déterminée par voie d'arbitrage;
- de recevoir votre part de l'actif de la corporation et des produits de la vente de votre partie privative et de votre quote-part, ou des biens du condominium ou toute portion des parties communes.

Si nous n'exerçons pas vos droits, vous pourrez les exercer conformément aux instructions que nous vous donnerons. Avant d'effectuer une réclamation ou un choix quelconque, vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit. Vous devez procéder ainsi même s'il n'existe aucun droit entre nous et la corporation, et même si nous avons pris des dispositions préalables pour que vous exerciez ce droit.

Rien de ce qui aura été entrepris en vertu du présent article ne peut nous mettre en possession de votre bien-fonds. Nous ne pouvons par ailleurs être tenus responsables des actes que nous aurons pu commettre dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisés de faire ou d'une omission d'agir. Nous pouvons en tout temps révoquer toute disposition que nous aurons prise pour exécuter toute tâche que vous nous avez autorisés à faire.

L. Nos autres droits en vertu de la présente hypothèque – Vous nous autorisez en outre à :

- i) inspecter votre bien-fonds en tout temps jugé raisonnable;
- ii) effectuer tout entretien et réparation nécessaire suite à des dommages;
- iii) examiner les registres de la corporation;
- iv) remédier à quelque omission de votre part de vous conformer à la Loi ou aux règlements administratifs et aux règles de la corporation.

M. Remboursement immédiat de votre prêt hypothécaire – Le montant du prêt ainsi que tous intérêts exigibles et payables que vous nous devez deviennent immédiatement payables, à notre discrétion si :

- i) la corporation omet de se conformer à la Loi et aux règlements administratifs et aux règles de la corporation;
- ii) la corporation omet :

- d'assurer toutes les parties privatives du condominium et les quote-parts comme le prévoient la Loi et nos exigences additionnelles;
 - d'assurer son actif si nous le lui demandons et conformément à nos exigences;
 - de nous fournir une preuve, sur demande, que l'assurance est en vigueur; ou
 - de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance;
- iii) à notre avis la corporation ne gère pas les biens du condominium et son actif de manière prudente;
 - iv) la corporation omet de maintenir son actif en bon état et en bonne condition de marche;
 - v) la corporation effectue des modifications importantes aux parties communes ou à son actif sans notre approbation;
 - vi) il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la résiliation du condominium;
 - vii) la vente des biens du condominium ou d'une partie des quote-parts est autorisée;
 - viii) un tribunal émet une ordonnance stipulant que les biens du condominium ne seront pas soumis à la Loi;
 - ix) les biens du condominium cessent d'être soumis à la Loi;
 - x) vous omettez de vous conformer à vos obligations prévues au présent article.

Nos droits ne seront pas affectés du fait d'avoir voté en faveur de la résiliation, de la vente ou de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, ou en faveur du fait que les biens du condominium ne soient pas soumis à la Loi ou d'y avoir consenti.

N. Ce que nous pouvons faire suite à la dissolution de la corporation – Si votre bien-fonds cesse d'être soumis à la Loi:

- toutes les conditions de la présente hypothèque s'appliqueront à vos droits dans votre bien-fonds;
- vous nous autorisez à consentir avec toute personne à la division des biens du condominium. Nous pouvons ainsi verser ou recevoir des sommes d'argent pour que la division soit égale. De même, nous pourrions passer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de la division;
- par ailleurs, toutes sommes que nous aurons reçues (déduction faite de toutes nos dépenses) serviront à réduire le montant de votre prêt.

27. CHANGEMENT D'ÉTAT MATRIMONIAL

Le débiteur hypothécaire s'engage envers le créancier hypothécaire, en raison de tout changement concernant l'état matrimonial du débiteur hypothécaire ou la désignation du bien-fonds à titre de foyer matrimonial aux termes de la Loi sur les biens matrimoniaux, à informer en conséquence ledit créancier hypothécaire et à lui fournir des précisions à ce sujet.

LE _____, _____

_____ (débiteur hypothécaire)

ET

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA
(créancier hypothécaire)

a/s La Banque de Nouvelle-Écosse

Adresse de la succursale _____

Formule 15

HYPOTHÈQUE

Loi sur l'enregistrement foncier, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art.25

Loi sur les formules types de transfert du droit
de propriété, L.N.-B. 1980, chap. S-12.2, art. 2

Avocats :