

LE _____ jour de _____

DEVANT M^e

_____, notaire à _____

province de Québec,

COMPARAISSENT :

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA, société de prêt constituée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Canada), ayant son siège social au 2201 Eglinton Avenue East, Scarborough (Ontario) M1L 4S2, et une place d'affaires au Québec au _____

représentée par _____

son _____

dûment autorisé(e) à agir aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du _____

ci-après dénommée «le Prêteur» ou «SHS»

L'avis d'adresse du Prêteur a été inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____

sous le numéro _____

ET

ci-après dénommé «l'Emprunteur»

QUI, RECONNAISSANT QUE LORSQUE LE PRÊT EST ASSURÉ PAR LA SCHL, CELUI-CI EST ACCORDÉ AUX TERMES DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION (ET DE TOUTE LÉGISLATION SUBSÉQUENTE), DÉCLARENT ET CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. PRINCIPAL

Le Prêteur convient de prêter à l'Emprunteur la somme de _____

_____ dollars (_____ \$),

(ci-après désignée «le principal»). Le montant du principal impayé à une date quelconque est désigné aux présentes «le montant du prêt».

2. INTÉRÊT

a) Le taux d'intérêt que l'Emprunteur doit payer sur le montant du prêt est un taux variable exprimé sous forme de taux annuel et déterminé comme suit. Le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt chaque mois civil sera égal au taux de référence des prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) en vigueur le premier jour du mois auquel s'applique un écart de _____% l'an. Le taux de référence des prêts hypothécaires à taux variable du Prêteur en vigueur le premier du mois est équivalent au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse le même jour.

b) L'intérêt est calculé mensuellement et non d'avance. L'intérêt à taux variable est payable sur le montant du prêt avant et après la date du dernier versement, avant et après défaut et jugement. Le taux d'intérêt variera automatiquement. Si le taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse est modifié au cours du mois, le taux d'intérêt ne changera pas avant le premier jour du mois suivant. Chaque fois que le présent acte fait mention du taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, cette expression désigne le taux variable déterminé, calculé et payable de la façon indiquée ci-dessus.

c) Le premier jour du mois pendant lequel l'Emprunteur signe le présent acte, le taux de référence des PHTV était de _____% l'an et le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt (taux de référence majoré/minoré du pourcentage établi ci-dessus), au moment où l'Emprunteur signe le présent acte, est de _____% l'an, calculé mensuellement et non d'avance, lequel correspond à _____% l'an calculé semestriellement et non d'avance. Ces taux d'intérêt demeurent en vigueur jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, tel qu'il est prévu en vertu du présent acte. L'annexe A du présent acte établit les taux d'intérêt calculés semestriellement et non d'avance qui sont équivalents aux taux d'intérêt calculés mensuellement et non d'avance.

d) S'il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux variable assorti d'un taux plafond, le taux d'intérêt maximum payable par l'Emprunteur sur le montant du prêt à tout moment pendant la durée sera de _____% l'an, calculé mensuellement et non d'avance.

e) Après une augmentation du taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, l'Emprunteur pourra rembourser par anticipation les sommes dues en vertu du présent acte, sans avis ni pénalité, aux conditions suivantes. Tout d'abord, le remboursement devra comprendre toutes les sommes que l'Emprunteur doit en vertu du présent acte, sauf que l'intérêt depuis la date d'entrée en vigueur de l'augmentation jusqu'à la date du remboursement sera calculé au taux d'intérêt qui était en vigueur sur le montant du prêt immédiatement avant l'augmentation. De plus, le remboursement devra être fait dans une période de 21 jours suivant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Si l'Emprunteur n'effectue pas le remboursement par anticipation durant cette période, il sera lié par l'augmentation.

f) Après chaque modification du taux de référence des PHTV, le Prêteur postera un avis mentionnant le nouveau taux et sa date d'entrée en vigueur. Cet avis sera posté à la dernière adresse de l'Emprunteur apparaissant dans les dossiers du Prêteur. Toutefois, le fait que le Prêteur omette de poster un avis ou que l'Emprunteur ne reçoive pas cet avis n'empêchera pas le taux d'être modifié en vertu des alinéas qui précèdent ni ne prolongera la période prévue pour le remboursement par anticipation aux termes de l'alinéa e). Le taux de référence des PHTV en vigueur en tout temps sera communiqué à l'Emprunteur à toute succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

g) Si un versement mensuel sur le prêt n'est pas effectué à la date où il devient exigible, tout intérêt en souffrance portera intérêt jusqu'à ce qu'il soit payé au Prêteur («l'intérêt composé»). L'intérêt composé en souffrance portera également intérêt jusqu'à ce qu'il soit payé au Prêteur. Le taux d'intérêt dans le cas de l'intérêt composé est le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt avant et après la date du dernier versement, avant et après défaut et jugement. Il doit être payé périodiquement aux mêmes dates que les dates de versement mensuel sur le prêt.

h) Si l'intérêt couru sur le montant du prêt à compter d'une date de versement mensuel sur le prêt (ou, dans le cas du premier versement, à compter de la date d'ajustement de l'intérêt) jusqu'à la prochaine date de versement dépasse le versement mensuel sur le prêt, l'excédent (désigné «intérêt reporté») portera intérêt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt. À l'échéance du prochain versement mensuel sur le prêt, l'intérêt sur l'intérêt reporté sera ajouté à l'intérêt reporté et en fera partie intégrante. Si l'intérêt reporté n'est pas payé à cette date de versement mensuel sur le prêt, il portera intérêt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt et à l'échéance du prochain versement mensuel sur le prêt, cet intérêt sera ajouté à l'intérêt reporté, et ainsi de suite.

3. REMBOURSEMENT ET REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

L'Emprunteur convient de rembourser le montant du prêt, ainsi que l'intérêt sur ce dernier, au taux indiqué à l'article 2, de la façon suivante :

a) Avant que l'Emprunteur ne commence ses versements mensuels sur le prêt, l'Emprunteur paiera au Prêteur l'intérêt, au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, sur toute somme que le Prêteur lui a avancée jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt. Cet intérêt sera calculé à compter de la date de chaque avance et deviendra dû et exigible à compter du premier jour du mois qui suit la date de chaque avance et le premier jour de chacun des mois suivants jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt. Le solde de cet intérêt sur les avances sera, le cas échéant, dû et exigible à la date d'ajustement de l'intérêt. Dans le présent acte, la date d'ajustement de l'intérêt est le 1^{er}

b) Le montant du prêt, ainsi que l'intérêt payable sur le montant du prêt calculé à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, seront payables par l'Emprunteur en versements réguliers («les versements mensuels sur le prêt»).

L'Emprunteur effectuera les versements mensuels sur le prêt au Prêteur en des versements égaux de

dollars () \$) chacun,

à compter du 1^{er}

et par la suite, le PREMIER jour de chaque mois

jusqu'au 1^{er}

Chacune des dates ci-dessus est désignée «date de versement mensuel sur le prêt». L'Emprunteur remboursera le solde du montant du prêt ainsi que tout l'intérêt dû et exigible à la dernière date mentionnée qui est aussi désignée «la date du dernier versement».

c) Chaque versement mensuel sur le prêt est affecté de la façon suivante :

- PREMIÈREMENT, au paiement ou à la réduction de l'intérêt (sauf l'intérêt reporté) couru sur le montant du prêt à compter de la date du versement mensuel sur le prêt précédente jusqu'à la date de versement mensuel sur le prêt (exclusivement) à laquelle le versement est effectué (si le versement est le premier versement mensuel sur le prêt, l'intérêt sera l'intérêt couru à compter de la date d'ajustement de l'intérêt);
- DEUXIÈMEMENT, s'il y a un reliquat, au paiement ou à la réduction de l'intérêt reporté, s'il y a lieu; et
- TROISIÈMEMENT, s'il y a un reliquat, à la réduction du montant du prêt.

L'annexe A indique une méthode pour calculer l'intérêt payable en vertu du présent acte, afin d'aider l'Emprunteur à calculer la portion de chaque versement mensuel sur le prêt qui sera imputé à l'intérêt et, le cas échéant, au montant du prêt.

d) Le Prêteur peut exiger de l'Emprunteur le paiement immédiat de toutes les sommes que ce dernier lui doit en vertu du présent acte, dès que le total du montant du prêt, de toutes les autres sommes exigibles et payables en vertu du présent acte et de toutes les sommes garanties par une hypothèque, une priorité ou une charge de rang égal ou prioritaire à l'hypothèque créée au présent acte et inscrite contre les biens hypothéqués ou l'un d'entre eux excède

dollars () \$),

ou excède 105% du montant initialement décaissé.

e) Le Prêteur peut exiger de l'Emprunteur le paiement immédiat de toutes les sommes que ce dernier lui doit en vertu du présent acte, si l'Emprunteur vend, cède ou hypothèque les biens hypothéqués. Cette disposition ne s'applique pas à une vente, une cession ou une hypothèque à laquelle le Prêteur a préalablement donné son consentement par écrit.

f) L'Emprunteur peut effectuer des remboursements par anticipation seulement si une annexe B est jointe au présent acte, conformément aux dispositions qui y sont indiquées.

4. HYPOTHÈQUE

a) Afin de garantir le remboursement du principal et le paiement de l'intérêt sur ce dernier, l'Emprunteur hypothèque par les présentes, en faveur du Prêteur, avec effet à compter de la date des présentes, pour le principal de

dollars (\$)

avec intérêt au taux de trente pour cent (30 %) l'an, calculé et composé mensuellement et non d'avance, l'immeuble (désigné aux présentes «la propriété») décrit à l'alinéa e) ci-après.

b) L'Emprunteur hypothèque également les biens suivants, pour les fins et pour la somme (avec les intérêts) mentionnées à l'alinéa a) ci-dessus :

- i) tous les loyers et revenus produits par la propriété, présents et futurs;
- ii) tous les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis à la propriété; et
- iii) les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance couvrant la propriété et les biens mentionnés aux alinéas i) et ii) qui précèdent.

c) La propriété et tous les biens hypothéqués en vertu du présent acte sont collectivement désignés «biens hypothéqués». Si l'hypothèque vise plus d'un immeuble, le terme «propriété» désigne dans le présent acte tous et chacun des immeubles hypothéqués;

d) Afin de garantir le paiement au Prêteur de toutes les sommes qui lui sont dues en vertu des présentes et qui ne sont pas garanties par l'hypothèque créée aux alinéas a) et b), l'Emprunteur hypothèque les biens hypothéqués pour une somme supplémentaire égale au total de i) la différence entre le montant indiqué à l'alinéa d) de l'article 3 et le principal de l'hypothèque créée à l'alinéa a) précédent et ii) vingt pour cent (20 %) de ce principal.

e) La propriété mentionnée à l'alinéa a) est la suivante :

5. PAIEMENT ÉCHELONNÉ DES TAXES

Le Prêteur préparera un état estimatif, révisable en tout temps, du montant des impôts fonciers, cotisations et taxes, y compris les taxes municipales, ordinaires ou spéciales, paroissiales ou scolaires (ci-après désignées «les taxes») payables ou constituant une charge sur les biens hypothéqués et qui viennent à échéance au cours de toute période de douze (12) mois pendant la durée du prêt (c'est-à-dire jusqu'au remboursement intégral du principal, de l'intérêt et des autres montants qui pourront être dus au Prêteur en vertu du présent acte) et l'Emprunteur paiera au Prêteur à la date de chaque versement mensuel sur le prêt indiquée à l'alinéa b) de l'article 3 un douzième (1/12) du montant ainsi estimé.

Malgré les dispositions de l'alinéa ci-dessus, il est convenu que :

a) le Prêteur peut déduire de la dernière avance du principal un montant suffisant pour payer toutes les taxes alors échues ou à échoir et payables avant ou à la date d'ajustement de l'intérêt ou qui sont impayées à la date de la dernière avance;

b) lorsque la période entre la date d'ajustement de l'intérêt et la date à laquelle les prochaines taxes sont échues et payables (ou, si elles sont payables par versements, la date à laquelle le versement suivant est échu et payable) est inférieure à douze mois civils, l'Emprunteur paiera au Prêteur, par versements mensuels égaux pendant cette période et pendant la période suivante de douze mois, une somme que le Prêteur estimera suffisante pour acquitter, au plus tard à l'expiration de cette période de douze mois, toutes les taxes qui deviendront échues et payables pendant ces deux périodes et pendant le reste de l'année civile au cours de laquelle cette période de douze mois prend fin; en outre, si le montant des taxes imposées sur les biens hypothéqués pour ces périodes excède ledit montant estimé, l'Emprunteur devra, sur demande, payer au Prêteur la différence entre ces deux montants.

c) si à la date à laquelle les taxes sont exigibles, le total des sommes ainsi accumulées et non autrement imputées, ajouté à tout paiement qui peut être effectué à cette date en vertu du présent article, est inférieur au montant de ces taxes, l'Emprunteur paiera sur demande au Prêteur un montant additionnel égal à cette différence.

Les sommes versées au Prêteur en vertu du présent article et détenues par lui constituent une garantie de l'exécution de toutes les obligations que l'Emprunteur, aux termes du présent acte, a contractées envers le Prêteur. De plus, le Prêteur convient qu'à l'échéance des taxes, toutes les sommes ainsi détenues et non autrement imputées soient affectées au paiement de ces taxes, à condition que l'Emprunteur n'ait pas manqué à ses engagements et que le Prêteur ne soit pas tenu de payer les taxes plus souvent que deux fois par an.

Toutes les sommes payées au Prêteur et détenues par lui pour le paiement des taxes, aux termes du présent article, porteront intérêt à un taux qui ne sera pas inférieur au taux alors payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur les comptes d'épargne avec privilège de chèques présentant un même solde créditeur; cet intérêt sera calculé à ce taux sur le solde minimum mensuel inscrit dans les livres du Prêteur au crédit de l'Emprunteur pour le paiement des taxes, et il sera crédité au compte de l'Emprunteur au moins une fois par an. Toute avance consentie par le Prêteur pour le paiement des taxes portera intérêt au taux indiqué à l'alinéa a) de l'article 2 des présentes.

Dans les dix jours qui suivent la date d'échéance des taxes (sauf dans le cas où elles sont payables par le Prêteur en vertu du présent article), l'Emprunteur doit lui-même acquitter ces taxes et présenter un reçu au Prêteur.

L'Emprunteur doit remettre au Prêteur tous les comptes, avis et autres renseignements nécessaires relatifs aux taxes, dès qu'ils sont en sa possession.

6. MONNAIE

Toute somme due au Prêteur est payable dans la monnaie ayant cours légal au Canada, au bureau du Prêteur à

ou à tout autre endroit que le Prêteur indiquera par écrit à l'Emprunteur.

7. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

L'Emprunteur s'engage à maintenir la propriété en bon état de réparations et à s'abstenir de tout acte susceptible de la détériorer à l'intérieur comme à l'extérieur ou d'en abaisser la valeur. Sur demande du Prêteur, il autorisera ses employés et agents à faire périodiquement l'inspection des lieux. L'Emprunteur ne fera et n'autorisera aucune transformation ou aucun agrandissement de la propriété sans le consentement du Prêteur et il n'utilisera celle-ci et ne permettra qu'elle soit utilisée que pour les fins auxquelles elle sert actuellement.

8. CLAUSE RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

Le Prêteur (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) peut inspecter la propriété de l'Emprunteur et les bâtiments qui s'y trouvent, s'il le juge à propos. Le Prêteur peut 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 qu'il estime nécessaires. Les frais engagés par le Prêteur relativement aux analyses, évaluations ou études seront à la charge de l'Emprunteur qui le dédommagera de tels frais, aux termes des dispositions de l'article 13 ci-après. L'accomplissement par le Prêteur des démarches prévues par le présent article n'est pas réputé être une prise de possession ou l'exercice d'un contrôle à l'égard de la propriété de l'Emprunteur.

9. ASSURANCE

L'Emprunteur assurera et maintiendra constamment assurés, contre les risques de perte ou dommage par incendie et contre les autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance-incendie comportant une couverture supplémentaire, les biens hypothéqués, y compris chaque bâtiment situé sur la propriété ou qui pourra y être construit par la suite, pendant et après sa construction, pour un montant au moins égal à leur valeur de remplacement; les polices attestant cette assurance ne devront pas contenir de clause de coassurance. L'Emprunteur devra sur demande remettre au Prêteur la ou les police(s) constatant cette assurance et, dans un délai minimum de quinze (15) jours avant l'expiration ou la résiliation de la police, il devra fournir au Prêteur une preuve du renouvellement ou de la souscription d'une autre assurance. Les polices d'assurance doivent obligatoirement contenir une clause relative aux garanties hypothécaires jugée acceptable par le Prêteur.

Chaque contrat d'assurance et chacun de leur renouvellement doit être souscrit auprès d'un assureur agréé par le Prêteur; l'indemnité garantie par chaque police doit être stipulée payable au Prêteur en priorité sur toute autre personne; le Prêteur gardera chaque police pendant la durée du prêt. À défaut de la part de l'Emprunteur de remplir l'une ou l'autre des obligations qu'il a contractées aux termes du présent article, le Prêteur pourra souscrire une assurance de remplacement aux frais de l'Emprunteur. Le coût de cette assurance souscrite par le Prêteur sera ajouté au montant du capital prêté en vertu de cet acte de prêt et portera intérêt au taux établi pour le prêt. L'Emprunteur devra rembourser ce montant avec le prochain versement mensuel.

En cas de pertes ou dommages de quelque nature subis par les biens hypothéqués, l'Emprunteur devra, à ses propres frais, fournir toutes les preuves du sinistre et aviser immédiatement le Prêteur. La présentation de ce document sera preuve suffisante pour autoriser l'assureur à remettre au Prêteur les indemnités payables en vertu de la police d'assurance ou d'accepter les instructions du Prêteur relatives à la perte subie. Le Prêteur aura le droit de recevoir les indemnités payables au titre de chaque police et de les affecter, en totalité ou en partie, au paiement du coût de reconstruction ou de réparation, ou à la diminution du principal non remboursé et des autres sommes qui lui sont alors dues. Aucuns travaux de réparation ou de reconstruction ne peuvent être entrepris sans l'autorisation du Prêteur.

10. HONORAIRES ET FRAIS

L'Emprunteur devra payer tous les honoraires et frais juridiques, de publication et de notaire relatifs au présent acte ainsi que les frais d'évaluation et d'arpentage, et il devra fournir au Prêteur une preuve de la publication du présent acte.

11. DATE D'EFFET DE L'HYPOTHÈQUE

Malgré le fait que le Prêteur n'a encore consenti aucune avance à l'Emprunteur et qu'il n'est pas tenu d'en consentir, l'hypothèque créée par le présent acte prend effet à compter de la date qui y figure, en garantie du remboursement de toutes les sommes qui peuvent être avancées par le Prêteur ou qui peuvent lui être dues aux termes des présentes.

12. CHARGES FISCALES

Toute charge fiscale qui peut être imposée relativement au présent acte de prêt (et relativement aux avances consenties en vertu des présentes) ou sur l'intérêt payable aux termes du présent acte ou sur toute créance du Prêteur en vertu des présentes est à la charge de l'Emprunteur, de sorte que le Prêteur recevra et gardera intégralement le principal, l'intérêt et toutes les autres sommes qui lui sont dues en vertu des présentes.

13. PAIEMENTS EFFECTUÉS PAR LE PRÊTEUR

Toute somme déboursée par le Prêteur en vertu des présentes, de même que toutes les autres sommes que l'Emprunteur est tenu de payer mais qui sont payées par le Prêteur (celui-ci étant autorisé à faire lui-même ces paiements, sans y être obligé), ou que le Prêteur doit déboursier pour préserver sa garantie, seront immédiatement remboursables par l'Emprunteur et porteront intérêt au taux stipulé à l'alinéa a) de l'article 2 ci-dessus, calculé à compter de la date du déboursement par le Prêteur, le tout compte tenu des limites imposées par la loi.

14. TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Dans un délai de trente (30) jours après le transfert de la totalité ou d'une partie des droits de propriété à l'égard des biens hypothéqués, l'Emprunteur devra, à ses propres frais, en aviser le Prêteur par écrit et lui fournir une copie de l'acte attestant du changement et une preuve de son inscription. L'Emprunteur veillera à ce que l'acquéreur subséquent assume toutes les obligations de l'Emprunteur prévues au présent acte. L'Emprunteur devra aussi fournir au Prêteur une attestation de la cession acceptée de chaque police d'assurance et toutes les autres pièces que le Prêteur pourra raisonnablement demander.

15. AUTRES ACTES ET QUITTANCES

Toutes les quittances, cessions et autres actes auxquels le Prêteur doit être partie relativement aux présentes doivent être acceptables au Prêteur, passés devant un notaire agréé par le Prêteur, et dûment publiés, le tout, y compris la commission de gestion habituelle perçue par ce dernier, aux frais de l'Emprunteur qui devra également, à ses frais, fournir au Prêteur, sur demande, copie de chacun de ces actes. L'Emprunteur accomplira tous les actes et signera tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque constituée par les présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers.

16. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Les titres de propriété seront remis au Prêteur qui pourra les garder pendant la durée du prêt.

17. INDIVISIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Toute obligation divisible découlant du présent acte en faveur du Prêteur doit être remplie intégralement, comme si elle était indivisible, par chaque héritier ou représentant légal de toute personne tenue par cette obligation. Si plus d'une personne sont désignées à titre d'Emprunteurs dans le présent acte, chacune d'elles sera tenue à l'exécution de la totalité des obligations contractées à l'égard du Prêteur, et sera liée solidairement envers celui-ci.

18. MISE EN DEMEURE

Le simple fait qu'une obligation de l'Emprunteur ne soit pas exécutée lors de son échéance, constituera l'Emprunteur en défaut et en demeure, sans la nécessité d'un autre avis ou mise en demeure de la part du Prêteur.

19. RESPONSABILITÉ DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur (y compris ses héritiers, représentants personnels ou mandataires, successeurs ou ayants droit) continuera à être lié par toutes les obligations énoncées dans les présentes, même s'il aliène la totalité ou une partie des biens hypothéqués et ce, malgré le fait que le Prêteur peut prolonger le délai de remboursement du principal, ou d'une partie de celui-ci ou renouveler l'hypothèque constituée en vertu du présent acte ou le montant du prêt ou en modifier l'échéance en faveur d'un propriétaire subséquent de la totalité ou d'une partie des biens hypothéqués, ou conclure d'autres arrangements avec ce propriétaire subséquent.

L'Emprunteur conservera les biens hypothéqués libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels le Prêteur aura consenti par écrit. L'Emprunteur n'enlèvera aucun des biens hypothéqués de la propriété sans le consentement écrit du Prêteur.

20. SUCCESEURS DU PRÊTEUR

Les droits conférés au Prêteur par les présentes s'étendront à tout successeur, ayant droit ou représentant du Prêteur, y compris à toute entité résultant de la fusion du Prêteur avec une autre personne.

21. LOYERS

L'Emprunteur pourra percevoir les loyers et revenus de la propriété tant que le Prêteur ne lui en aura pas retiré l'autorisation. À compter du moment où le Prêteur aura retiré cette autorisation, il pourra percevoir les loyers et revenus de la propriété; le Prêteur aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'il pourra déduire de tout montant perçu.

L'Emprunteur s'oblige à faire de son mieux pour que les locataires de la propriété paient régulièrement leur loyer et le Prêteur n'aura pas l'obligation d'informer l'Emprunteur d'une irrégularité de paiement dont il aurait connaissance.

Sur demande, l'Emprunteur remettra au Prêteur une copie de tous les baux relatifs à la propriété et il fournira tout renseignement relatif aux loyers et revenus de la propriété.

L'Emprunteur ne cédera pas à un tiers les loyers et revenus de la propriété, en tout ou en partie, et il ne donnera pas quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer. L'Emprunteur ne louera pas la propriété à des conditions inférieures aux conditions du marché, sauf si le Prêteur y consent par écrit.

22. AFFECTATION DE SOMMES D'ARGENT

Indépendamment de toute loi, usage ou coutume, la perception par le Prêteur d'un loyer ou de l'indemnité versée en vertu d'une police d'assurance ne constitue pas le paiement d'une somme qui lui est due, sauf si ce loyer ou cette indemnité sont expressément affectés par lui à la réduction d'une ou de plusieurs sommes déterminées qui lui sont dues, et jusqu'à concurrence seulement de cette affectation.

23. LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

S'il est un consommateur au sens de la **Loi sur la protection du consommateur (Québec)** et si l'hypothèque constituée aux termes des présentes n'est pas de premier rang :

- a) l'Emprunteur reconnaît avoir reçu du Prêteur le

un avis écrit établi selon les dispositions de l'article 22 du Règlement d'application de cette Loi. Copie de cet avis, dûment certifiée conforme et signée par le Prêteur et l'Emprunteur et par et en présence du notaire soussigné, est annexée aux présentes;

- b) si le montant dû à la date d'échéance du prêt contracté aux termes du présent acte excède le montant d'un versement mensuel sur le prêt, le Prêteur s'engage, pourvu que l'Emprunteur n'ait pas manqué à ses engagements aux termes des présentes, à ne pas en exiger le paiement avant l'expiration d'un délai de trente (30) jours consécutifs à l'envoi d'un avis notifiant l'Emprunteur de son intention d'exiger un tel paiement.

24. DÉFAUT

Si l'Emprunteur omet de faire tout paiement auquel il est tenu en vertu de toute disposition du présent acte, s'il omet à tout égard de respecter l'un ou l'autre des engagements auxquels il est tenu en vertu, notamment, des articles 9, 28 ou 30, si l'Emprunteur omet pendant trente (30) jours d'exécuter toute autre obligation prévue au présent acte, si les biens hypothéqués ou toute partie de ceux-ci sont acquis par une personne qui n'a pas personnellement assumé toutes les obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur, si les biens hypothéqués ou toute partie de ceux-ci sont acquis conjointement par plusieurs personnes, dont chacune n'a pas valablement et personnellement assumé conjointement toutes les obligations de l'Emprunteur envers le Prêteur, si la propriété est abandonnée ou délaissée, si des immeubles en voie de construction restent inachevés sans qu'on y fasse de travaux pendant trente (30) jours consécutifs, ou si l'Emprunteur ou tout acquéreur subséquent des biens hypothéqués est ou devient insolvable, alors dans l'un ou l'autre de ces cas, le Prêteur a le droit, sans avis ni mise en demeure, d'exiger le paiement de toutes les sommes qui doivent être payées en vertu du présent acte, en principal, intérêt, frais et accessoires.

25. RECOURS

L'acceptation par le Prêteur, à la suite d'un défaut de l'Emprunteur, d'une somme due au Prêteur n'empêche pas l'exercice par ce dernier de ses recours. L'exercice par le Prêteur d'un droit ou recours ne l'empêche pas d'exercer à nouveau le même droit ou recours, ou tout autre droit ou recours.

Le non-exercice par le Prêteur de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit.

Le Prêteur n'est tenu d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et, de toute façon, il n'est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.

L'hypothèque constituée en vertu du présent acte s'ajoute et ne se substitue pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le Prêteur.

26. NOTIFICATION

Toute notification, mise en demeure, action en justice destinée à l'Emprunteur ou à tout acquéreur subséquent peut lui être signifiée à son adresse indiquée au présent acte ou à sa dernière adresse connue du Prêteur, étant entendu que si ce dernier est incapable de procéder à une signification à cette adresse, cette signification pourra être faite au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire de

L'Emprunteur ou tout acquéreur subséquent fait élection de domicile à ce bureau et accepte que tous recours résultant des présentes puissent y être exercés.

27. DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur déclare et affirme :

- a) qu'il a lui-même acquitté tous impôts, taxes, cotisations, droits et charges, de quelque nature qu'ils soient, pouvant grever la propriété;
- b) qu'aucune construction, rénovation, réparation ou transformation n'a été effectuée sur la propriété au cours des six (6) mois précédant la date du présent acte, à l'exception de celles qui ont été payées intégralement;
- c) que les biens hypothéqués appartiennent en pleine propriété à l'Emprunteur, et qu'ils sont libres de toutes charges ou hypothèques;
- d) que l'état matrimonial de l'Emprunteur est le suivant :

et qu'aucun changement n'est intervenu à cet égard depuis la date de son mariage, que l'Emprunteur et son conjoint n'ont entamé aucune démarche en vue de modifier leur état matrimonial ou leur contrat de mariage, qu'ils n'ont formulé aucune demande en séparation de biens ou de corps, ni aucune demande d'annulation de mariage ou de divorce;

- e) que le certificat de localisation reflète l'état physique actuel de la propriété.

28. RÉSIDENCE PRINCIPALE

Si l'Emprunteur n'est pas marié au moment de la signature du présent acte, qu'il se marie subséquemment et que la propriété devient la résidence familiale principale, l'Emprunteur convient de subordonner et de faire en sorte que son conjoint subordonne en faveur du Prêteur tous ses droits relatifs à la propriété devenue résidence familiale principale ou qui résultent de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou d'une attribution judiciaire d'un droit d'usage, d'habitation ou d'usufruit. L'acte qui constate la subordination devra être signé en la forme prescrite par le Prêteur et délivré au Prêteur dans les soixante (60) jours suivant la date à laquelle la propriété est devenue la résidence familiale principale.

29. OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Si deux personnes ou plus sont désignées dans le présent acte à titre d'Emprunteur, chacune d'elles sera tenue à l'exécution de la totalité des obligations contractées en faveur du Prêteur, toutes ces personnes étant liées solidairement envers le Prêteur.

30. PRIORITÉS ET HYPOTHÈQUES LÉGALES

Si une hypothèque légale est inscrite contre les biens hypothéqués ou si des recours sont exercés pour faire valoir une priorité sur les biens hypothéqués, l'Emprunteur s'engage, dans un délai de quinze (15) jours de la date de cet événement, à libérer les biens hypothéqués de cette hypothèque ou priorité. À l'expiration de ce délai, le Prêteur aura le droit, mais sans y être tenu, d'acquitter la créance garantie par cette hypothèque ou priorité.

Toute somme payée par le Prêteur aux termes des dispositions du présent article seront immédiatement remboursables par l'Emprunteur au Prêteur.

31. SI LA PROPRIÉTÉ DE L'EMPRUNTEUR EST UNE PARTIE PRIVATIVE D'UNE COPROPRIÉTÉ, CELUI-CI DOIT RESPECTER LES OBLIGATIONS SUIVANTES :

Dans le présent acte, le Code civil du Québec est désigné «la Loi». Les expressions utilisées ci-dessous, étant les mêmes que celles trouvées dans la Loi ont la même définition que celles de la Loi.

A. L'Emprunteur doit respecter toutes les obligations qui découlent de cette hypothèque aussi longtemps qu'elles ne seront pas modifiées par la Loi et la déclaration de copropriété qui comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions («la déclaration») concernant l'immeuble détenu en copropriété divise dont sa propriété fait partie («l'immeuble»).

B. L'Emprunteur doit respecter la Loi et la déclaration.

C. L'Emprunteur doit fournir au Prêteur de temps à autre une preuve sur demande, démontrant qu'il a respecté ces derniers.

D. L'Emprunteur doit payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance («les dépenses») au syndicat de copropriété («le syndicat») aux dates d'échéance, ou, si le Prêteur exerce son droit de recouvrer cette part des dépenses, l'Emprunteur doit les payer au Prêteur aussitôt avisé. Le Prêteur acceptera une déclaration qui semble être émise par le syndicat comme preuve concrète des montants de ces dépenses et des dates auxquelles ces montants seront dus.

E. L'Emprunteur doit faire parvenir au Prêteur tous avis, évaluations, règlements et états financiers relatifs à l'immeuble et à la copropriété.

F. L'Emprunteur doit fournir au Prêteur, sur demande, tout document et information qu'il aura reçu du syndicat, ou qu'il est en droit de recevoir.

G. L'Emprunteur doit prendre à sa charge toutes améliorations effectuées à sa partie privative et les réparer suite à des dommages.

H. L'Emprunteur ne doit rien faire ni permettre à quiconque de faire quoi que ce soit pouvant diminuer la valeur de sa propriété.

I. Assurance – En plus de l'assurance que doit souscrire le syndicat, l'Emprunteur doit :

- i) assurer les améliorations qu'il a ou que les propriétaires antérieurs ont effectuées à sa (leur) partie privative;
- ii) souscrire une assurance pour les risques additionnels, selon les exigences du Prêteur;
- iii) assurer sa fraction ou autre droit dans l'immeuble (immeuble existant ou éventuel, et dans ce dernier cas, autant avant qu'après la fin de la construction) faisant partie de l'immeuble ou de l'actif du syndicat si le syndicat omet d'assurer l'immeuble tel qu'exigé ou si le Prêteur exige que l'Emprunteur le fasse;
- iv) céder au Prêteur ses polices d'assurance de même que (en autant que le permet la Loi) ses droits dans les polices détenues par le syndicat;
- v) fournir au Prêteur une preuve sur demande que l'assurance exigée est en vigueur ou, dans un délai minimum de quinze jours avant l'expiration ou la fin de la police en cours, une preuve de renouvellement ou de la souscription d'une nouvelle assurance;
- vi) faire tout ce est nécessaire afin de recouvrer le produit des assurances. Chacune des polices d'assurance de l'Emprunteur (de même que celles du syndicat) doit être conforme à ce qui suit :
 - La propriété de l'Emprunteur doit être assurée contre toute destruction ou dommage causé par le feu et autres sinistres habituellement couverts par les polices d'assurance-incendie, à leur valeur de remplacement (le montant maximum de la couverture) en dollars canadiens;
 - Le Prêteur peut stipuler les risques et sinistres devant être couverts de même que les montants pour lesquels l'Emprunteur doit les assurer;
 - Le Prêteur peut approuver le choix de la compagnie d'assurance; et
 - Le Prêteur peut stipuler les conditions que doit contenir la police.

Si l'Emprunteur omet d'assurer sa propriété tel qu'exigé par le présent alinéa, celui-ci autorise le Prêteur à souscrire une assurance en son nom, bien qu'il n'y soit pas obligé. Le coût de l'assurance souscrite par le Prêteur sera immédiatement exigible auprès de l'Emprunteur. En cas de perte ou de dommage, l'Emprunteur doit remettre au Prêteur, de la part de l'association des copropriétaires et de lui-même, la preuve de dommages et en assumera tous les frais.

L'Emprunteur remplira toutes les conditions nécessaires pour obtenir le paiement de l'indemnité d'assurance en faveur du Prêteur. L'Emprunteur s'assurera que l'association des copropriétaires respectera toutes ses responsabilités et ses obligations telles qu'elles sont décrites dans la Loi sur les habitations en copropriété et dans la Déclaration de copropriété et dans les règlements administratifs de l'association des copropriétaires.

J. L'Emprunteur doit rembourser certaines autres dépenses – En plus des autres droits et recours du Prêteur énumérés au présent acte, l'Emprunteur doit rembourser au Prêteur sur demande toutes dépenses reliées à :

- quelque règlement administratif, résolution ou autre ordonnance (autre qu'une résolution exigeant seulement un vote de la majorité présente à l'assemblée);

- l'exercice des droits du Prêteur quant au respect de la Loi et de la déclaration et;
- l'exercice de tout droit de vote que le Prêteur pourrait avoir.

Si les dépenses du Prêteur sont reliées à la fois aux autres parties privatives et à la propriété de l'Emprunteur, le montant dont l'Emprunteur sera redevable envers le Prêteur s'appliquera uniquement aux dépenses reliées à sa propriété, telles que déterminées par le Prêteur. Ces dépenses devront lui être payées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient intégralement remboursées les dépenses du Prêteur seront ajoutées au montant du prêt et constitueront une charge grevant la propriété de l'Emprunteur. L'Emprunteur doit verser de l'intérêt sur les dépenses du Prêteur au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce qu'elles lui soient intégralement remboursées.

K. Droits de vote – L'Emprunteur autorise le Prêteur à exercer ses droits de vote, en vertu de la Loi.

Le Prêteur ne peut par ailleurs être tenu responsable des actes qu'il aurait pu commettre dans l'exercice de ce que l'Emprunteur l'a autorisé à faire ou d'une omission d'agir. Le Prêteur peut en tout temps révoquer toute disposition qu'il aura prise pour exécuter toute tâche que l'Emprunteur l'a autorisé à faire.

L. Droits additionnels du Prêteur en vertu des présentes – L'Emprunteur autorise en outre le Prêteur à :

- i) inspecter sa propriété en tout temps jugé raisonnable;
- ii) effectuer tout entretien et réparation nécessaire suite à des dommages;
- iii) examiner les registres du syndicat;
- iv) remédier à quelque omission de la part de l'Emprunteur de se conformer à la Loi ou à la déclaration.

M. Remboursement immédiat du prêt hypothécaire

Le montant du prêt ainsi que tous intérêts exigibles et payables que l'Emprunteur doit au Prêteur deviennent immédiatement payables, à la discrétion du Prêteur si :

- i) Le syndicat omet de se conformer à la Loi ou à la déclaration et;
- ii) Le syndicat omet :
 - d'assurer toutes les parties privatives et communes de l'immeuble comme peuvent le prévoir la Loi et les exigences additionnelles du Prêteur;
 - d'assurer son actif si le Prêteur le lui demande et conformément à ses exigences;
 - de fournir au Prêteur 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) De l'avis du Prêteur le syndicat ne gère pas l'immeuble ou la copropriété de manière prudente;
- iv) Le syndicat effectue des modifications importantes aux parties communes sans l'approbation du Prêteur;
- v) Il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la résiliation de la copropriété divise;
- vi) L'Emprunteur omet de se conformer à ses obligations prévues aux présentes.

Les droits du Prêteur ne seront pas affectés du fait d'avoir voté en faveur de l'une ou l'autre des situations mentionnées ci-dessus ou d'y avoir consenti.

32. TITRES

Les titres ne font pas partie du présent acte de prêt et d'hypothèque, ils n'y ont été ajoutés que pour en faciliter la consultation.

ANNEXE A

PREMIÈRE PARTIE

UTILISER LA FORMULE CI-DESSOUS POUR CALCULER L'INTÉRÊT SUR UNE SOMME POUR N'IMPORTE QUELLE PÉRIODE :

$$\left(\text{Principal} \times \frac{\text{Taux d'intérêt}}{100} \times \frac{\text{Nombre de jours de la période}}{365 \text{ (ou 366 pour une année bissextile)}} \right)$$

La somme sur laquelle l'Emprunteur calcule l'intérêt est désignée «le principal» et «le taux d'intérêt» est le taux d'intérêt payable sur le prêt en vertu de l'article 2 du présent acte.

Lorsque le présent acte mentionne l'intérêt à compter d'une date, cela signifie l'intérêt à compter de cette date inclusivement. Lorsqu'il mentionne l'intérêt jusqu'à une date, cela signifie l'intérêt jusqu'à cette date exclusivement.

VOICI UN EXEMPLE DE CALCUL :

Supposons que vous voulez calculer l'intérêt sur 50 000 \$ à compter du 1^{er} mars jusqu'au 1^{er} avril, alors que le taux d'intérêt était de 9 % le 1^{er} mars (il ne s'agit pas d'une année bissextile).

Pour établir le nombre de jours entre le 1^{er} mars et le 1^{er} avril, il faut tenir compte du premier jour mais non du dernier, ce qui donne 31 jours.

La formule pour calculer l'intérêt payable sur le principal à compter du 1^{er} mars jusqu'au 1^{er} avril est la suivante :

$$50\,000 \$ \times \frac{9}{100} \times \frac{31}{365} = 382,19 \$$$

Dans cet exemple, supposons que le montant de 50 000 \$ corresponde au montant du prêt exigible au 1^{er} mars et qu'aucune autre somme n'est exigible à cette date. Si le montant du versement mensuel est de 500 \$, il sera imputé le 1^{er} avril comme suit, conformément au paragraphe 3(c) du présent Acte de prêt hypothécaire :

Paiement de l'intérêt pour la période du 1er mars au 1er avril	382,19 \$
Remboursement du principal	<u>117,81 \$</u>
	500,00 \$

Le 1^{er} avril, le montant du prêt serait réduit à 49 882,19 \$, montant en principal servant au calcul du 1^{er} mai.

Si la mensualité avait été de 375 \$, ce montant aurait été imputé intégralement au paiement de l'intérêt et non au remboursement du principal, la différence de 7,19 \$ étant considérée comme de l'intérêt différé, conformément au paragraphe 2(h) du présent Acte de prêt hypothécaire. Le 1^{er} mai, le calcul de l'intérêt aurait porté sur le principal (50 000 \$) et l'intérêt différé (7,19 \$).

DEUXIÈME PARTIE

Le taux d'intérêt payable sur le prêt en vertu du présent acte est calculé mensuellement et non d'avance. Le tableau ci-dessous indique le taux d'intérêt équivalent si le taux d'intérêt était calculé semestriellement et non d'avance.

Taux d'intérêt annuel calculé mensuellement, non d'avance (%)	Taux d'intérêt annuel équivalent, calculé semestriellement non d'avance (%)	Taux d'intérêt annuel calculé mensuellement, non d'avance (%)	Taux d'intérêt annuel équivalent, calculé semestriellement non d'avance (%)
2,0000	2,00835	11,125	11,38605
2,1250	2,13443	11,250	11,51699
2,2500	2,26057	11,375	11,64800
2,3750	2,38678	11,500	11,77907
2,5000	2,51306	11,625	11,91021
2,6250	2,63940	11,750	12,04141
2,7500	2,76580	11,875	12,17269
2,8750	2,89228	12,000	12,30403
3,000	3,01881	12,125	12,43544
3,125	3,14542	12,250	12,56692
3,250	3,27208	12,375	12,69846
3,375	3,39882	12,500	12,83008
3,500	3,52562	12,625	12,96176
3,625	3,65249	12,750	13,09351
3,750	3,77942	12,875	13,22533
3,875	3,90642	13,000	13,35721
4,000	4,03348	13,125	13,48916
4,125	4,16061	13,250	13,62118
4,250	4,28781	13,375	13,75327
4,375	4,41507	13,500	13,88543
4,500	4,54240	13,625	14,01766
4,625	4,66979	13,750	14,14995
4,750	4,79725	13,875	14,28231
4,875	4,92478	14,000	14,41474
5,000	5,05237	14,125	14,54724
5,125	5,18003	14,250	14,67981
5,250	5,30776	14,375	14,81244
5,375	5,43555	14,500	14,94514
5,500	5,56341	14,625	15,07791
5,625	5,69133	14,750	15,21075
5,750	5,81932	14,875	15,34366
5,875	5,94738	15,000	15,47664
6,000	6,07550	15,125	15,60968
6,125	6,20369	15,250	15,74279
6,250	6,33195	15,375	15,87597
6,375	6,46027	15,500	16,00922
6,500	6,58866	15,625	16,14254
6,625	6,71711	15,750	16,27593
6,750	6,84564	15,875	16,40939
6,875	6,97423	16,000	16,54291
7,000	7,10288	16,125	16,67650
7,125	7,23160	16,250	16,81016
7,250	7,36039	16,375	16,94389
7,375	7,48925	16,500	17,07769
7,500	7,61817	16,625	17,21156
7,625	7,74716	16,750	17,34550
7,750	7,87621	16,875	17,47950
7,875	8,00534	17,000	17,61358
8,000	8,13452	17,125	17,74772
8,125	8,26378	17,250	17,88193
8,250	8,39310	17,375	18,01621
8,375	8,52249	17,500	18,15056
8,500	8,65195	17,625	18,28498
8,625	8,78147	17,750	18,41947
8,750	8,91106	17,875	18,55403
8,875	9,04072	18,000	18,68865
9,000	9,17045	18,125	18,82335
9,125	9,30024	18,250	18,95811
9,250	9,43010	18,375	19,09295
9,375	9,56002	18,500	19,22785
9,500	9,69002	18,625	19,36282
9,625	9,82008	18,750	19,49786
9,750	9,95021	18,875	19,63297
9,875	10,08040	19,000	19,76815
10,000	10,21066	19,125	19,90340
10,125	10,34099	19,250	20,03872
10,250	10,47139	19,375	20,17411
10,375	10,60185	19,500	20,30956
10,500	10,73238	19,625	20,44509
10,625	10,86298	19,750	20,58068
10,750	10,99365	19,875	20,71635
10,875	11,12438	20,000	20,85208
11,000	11,25519		

ANNEXE B

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Remboursement anticipé

Vous pouvez rembourser à l'avance une partie ou la totalité de votre prêt hypothécaire selon le type de celui-ci. Si nous convenons plus tard de modifier ou de proroger la durée du prêt, ces conditions relatives au remboursement anticipé ne s'appliqueront pas à la durée modifiée ou prorogée.

*Option Temps d'arrêt**

Vous pouvez omettre d'effectuer un versement à la date d'échéance prévue pourvu que vous ayez fait un versement anticipé d'un montant équivalant aux versements que vous prévoyez omettre pendant la durée du prêt en cours et que votre prêt hypothécaire soit en règle. Toutefois, le cas échéant, vous ne pouvez omettre de payer votre prime d'assurance hypothécaire. Des versements supplémentaires ou des remboursements anticipés ne peuvent être utilisés pour omettre un versement dans le cas où le prêt hypothécaire serait pris en charge par un nouvel acheteur.

Maintien des obligations

À moins que vous n'ayez remboursé le solde en principal de votre prêt, vous devez effectuer régulièrement le paiement de vos mensualités.

L'Acte de prêt hypothécaire ne prévoit pas de taux plafond

Si l'Acte de prêt hypothécaire ne prévoit pas de taux plafond au paragraphe 2(d) et que vos versements sont en règle, vous pouvez rembourser la totalité ou une partie du solde en principal de votre prêt hypothécaire à n'importe quelle date d'échéance régulière. Si vous remboursez le solde entier du prêt, vous devez acquitter des frais d'administration correspondant à 100 \$ par année ou partie d'année restant à courir avant l'échéance.

L'Acte de prêt hypothécaire prévoit un taux plafond

Si l'Acte de prêt hypothécaire prévoit un taux plafond au paragraphe 2(d) et que vos versements sont en règle, vous pouvez augmenter le montant de vos versements ou rembourser par anticipation une partie de votre prêt selon l'une des trois options décrites dans le tableau qui suit. Ces options ne s'appliquent qu'à des remboursements partiels. Vous pouvez les exercer chaque année, sans possibilité de report à une année ultérieure. Le terme «année» désigne une période de 12 mois commençant à la date d'ajustement de l'intérêt (DAI) ou à la date anniversaire de celle-ci.

OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ		
Comment	Quand	Résultat
1. *En effectuant un versement hypothécaire régulier supplémentaire (principal, intérêt et impôt foncier)	À n'importe quelle date d'échéance ordinaire durant l'année	Le montant en principal de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant
2. *En remboursant jusqu'à 15 % du montant initial en principal de votre prêt hypothécaire	En tout temps, la somme totale ne devant pas excéder le maximum annuel	
3. En augmentant votre versement mensuel d'un montant pouvant atteindre jusqu'à 15 % du versement en principal et intérêt établi pour la durée du prêt hypothécaire	Une fois chaque année de la durée de votre prêt hypothécaire	

* Seules les options 1 et 2 permettent d'omettre un versement.

Frais de remboursement anticipé

Lorsque vous remboursez par anticipation la totalité ou une partie de votre prêt hypothécaire, vous devez payer des frais de remboursement anticipé à moins que le remboursement partiel ne soit conforme au tableau des options de remboursement anticipé.

Le montant des frais de remboursement anticipé de la totalité ou d'une partie de votre prêt hypothécaire correspond à trois mois d'intérêt calculé au taux plafond.

Prime en espèces - Si vous avez reçu une prime en espèces avec votre prêt hypothécaire :

Le montant de la prime doit nous être remboursé si nous ne sommes pas créanciers du prêt pendant la totalité de la durée. Si le prêt est remboursé en totalité, cédé ou renouvelé avant l'échéance de la durée initiale, toute quittance indiquera que le montant de la prime est exigible, laquelle prime sera calculée au prorata comme dans l'exemple de 3 ans qui suit :

- 100 % du montant de la prime si le remboursement / renouvellement a lieu au cours de la première année de la durée de 3 ans.
- 66 % du montant de la prime si le remboursement / renouvellement a lieu au cours de la deuxième année de la durée de 3 ans.
- 33 % du montant de la prime si le remboursement / renouvellement a lieu au cours de la troisième année de la durée de 3 ans.

INTERVENTION

Est intervenu(e) aux présentes

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

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

Si les biens hypothéqués devenaient la propriété du Prêteur ou étaient vendus à un tiers, toute déclaration de résidence familiale inscrite à l'égard de la propriété serait radiée. L'Emprunteur et l'intervenant dont le nom figure ci-dessus consentent, par les présentes, à une telle radiation.

Est également intervenu(e) aux présentes

(«la Caution») qui confirme avoir pris connaissance du présent acte et déclare en être satisfait. Moyennant bonne et valable contrepartie, il s'oblige inconditionnellement et solidairement avec l'Emprunteur au remboursement du principal, des intérêts s'y rattachant et des frais accessoires, ainsi qu'au respect des clauses et conditions du présent acte, pour le cas où l'Emprunteur ou tout acquéreur subséquent de la propriété serait en défaut en vertu du présent acte.

La Caution reconnaît que le Prêteur pourra, notamment, sans obtenir son consentement ni lui donner avis, accorder des délais pour le paiement du principal et de l'intérêt dus en vertu du présent acte, convenir de changements aux dispositions de cet acte (y compris des hausses du taux d'intérêt), renouveler l'hypothèque créée au présent acte ou le montant du prêt ou en modifier l'échéance, donner quittance totale ou partielle et renoncer à tout droit stipulé au présent acte et réaliser ou remplacer toute garantie. Ces délais et changements ne libéreront pas la Caution, et sa responsabilité ne sera pas modifiée.

Le Prêteur pourra exercer ses recours contre la Caution pour la totalité des sommes dues en raison du présent acte, sans avoir à réaliser son hypothèque ou toute sûreté et sans avoir à exercer ses recours contre l'Emprunteur ou toute personne, y compris un acquéreur subséquent. La Caution renonce donc à tout bénéfice de division et de discussion.

DONT ACTE :

FAIT ET PASSÉ en ladite ville de

sous le numéro

des minutes du notaire

soussigné

ET, LECTURE FAITE, les parties signent avec ledit notaire et en sa présence.



No

Date

PRÊT

accordé par

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

à