

ON THIS _____ day of _____

BEFORE MTRE.

the undersigned Notary for the Province of Québec, practicing in the

CAME AND APPEARED:

Scotia Mortgage Corporation, a loan company constituted under the Trust and Loan Companies Act (Canada), having its head office at

44 King Street West, Toronto, ON M5H 1H1 and a place of business in Quebec located at

represented by

Its _____,
according to a resolution of the Board of Directors (the lender)

The Lender's notice of address has been registered in the Land Register under the number

AND:

(the borrower)

In this document:

- you and your mean each person who has signed or is bound by this hypothec as debtor (the borrower) including your successors and assigns
- we, our, and us mean Scotia Mortgage Corporation (the lender), including our successors and assigns
- Scotiabank means The Bank of Nova Scotia
- the headings have been inserted for reference only
- default means you have not complied with any one or more of your obligations contained in this document
- Civil Code means the Civil Code of Québec
- all amounts payable to us must be paid in Canadian dollars at the address indicated to you in writing
- CMHC-insured mortgages are made according to the National Housing Act and any legislation related to that Act.

The parties agree as follows:

Document details

D1 Loan amount

We agree to loan you

(\$) in one or more advances.

Even if we have not yet advanced the funds or we are even obliged to advance the funds, this hypothec is effective from the date it is created.

D2 Interest and payments on the loan

a) You agree that interest payable by you is our variable rate mortgage (VRM) base rate, with a variance of

(%) per year. Our VRM base rate varies from time to time as the prime rate of Scotiabank varies. Your interest rate will vary automatically on the day Scotiabank's prime rate changes.

b) Interest is calculated semi-annually, not in advance, and is payable monthly on the loan amount, both before and after the final payment date, default and judgment. Wherever this agreement mentions the interest rate, it means this variable rate calculated as set out in section D2a.

c) On the day you sign this agreement, the VRM base rate is

(%) per year, and the interest rate payable (VRM base rate plus or minus the percentage points set out above) is

(%) per year, calculated semi-annually not in advance. This interest rate will remain in effect until it changes as provided in this agreement.

d) After each VRM base rate change, we will advise you in writing of the new interest rate and effective date, mailed to your last known address in our records. However, if we fail to mail a notice or you do not receive it, this will not prevent the rate from varying. The VRM base rate in effect at any time is available at any Scotiabank branch in Canada or on our website at www.scotiabank.com.

e) Compound interest at the rate set out above is charged on any interest that is not paid when due. The rate for compound interest is that payable on the loan amount both before and after the final payment date, default and judgment. Compound interest will be paid at the same intervals as your monthly loan payment dates.

If you do not make a monthly loan payment on the payment date, we will charge interest:

- on any overdue interest until paid (compound interest)
- on overdue compound interest until paid.

f) You agree to repay the loan amount, with interest at the interest rate as follows:

i) Before your regular monthly loan payments begin, you will pay us interest on all amounts we have advanced to you. The interest is calculated semi-annually, not in advance at the interest rate payable on the loan amount.

ii) If there is more than one month from the advance date to the first payment due date, you will owe interest for the period, separately. At our option, that interest will be due and payable:

- a) one month before the first payment due date, or
- b) on the first payment due date, or
- c) it may be deducted from subsequent advances.

We may also require you to pay this interest monthly, before the first payment due date is set.

g) In this agreement the interest adjustment date (also referred to as the term start date) is the day of , .

h) You agree to pay us the loan amount, together with interest calculated from the interest adjustment date, in monthly loan payments. Your initial monthly loan payment based on the initial interest rate as indicated in section D2c above will be

(\$ _____). Your payment amount will vary automatically with each change to the VRM base rate. Each payment adjustment will take into account the remaining amortization period and new interest rate in effect on the date of the change. After each VRM base rate change, we will mail you a notice as outlined above in D2d. If there is no change to the VRM base rate your payment amount will not change and we will not send you a notice. Each monthly loan payment consists of a portion of the principal amount together with the interest due and payable on the monthly loan payment date. Your monthly loan payments will begin on the _____ day of _____,

and continuing each and every following month, and ending on the _____ day of _____.

You will pay the balance of the loan amount together with all the interest that is due and payable on the date last mentioned which is also called the final payment date.

Each monthly loan payment will be used:

- first, to pay or reduce the interest due
- second, if any of the payment remains, to reduce the loan amount.

D3 Fees and costs

You agree to pay all legal, registration and notary fees and disbursements relating to the preparation and discharge of this document and the hypothec created in it, along with all application fees, the appraisal fee, any survey costs or mortgage default insurance premiums and provide us with proof of registration of this document.

Administration and processing fees.

In addition to the administration and processing fees outlined elsewhere in these Standard Charge Mortgage Terms, you also agree to pay to us, when due, our administration and processing fees in connection with:

- the preparation of any amending agreement or other type of agreement, or statement for information purposes;
- the processing of any request related to providing our consent, approval, postponement or agreement to any other document or matter affecting title to your property;
- the processing of any third party requests related to your mortgage or property;
- the processing of any material or documentation related to any legal proceeding related to your mortgage or property;
- any failure to have sufficient funds in your account to meet a payment amount, closure of the account from which you authorized us to deduct your payments, or cancellation of your authorization to deduct payments from your account;
- the replacement of cheques if a payment has been refused because of insufficient funds;
- providing copies of documents from your file;
- providing duplicate documents;
- providing an amortization schedule;
- the retrieval of information, documents or records from offsite storage at your request;
- providing a detailed breakdown of your payment history or tax account;
 - any audit verification;
- any courier charges; and
- any other special requests by you or third parties for similar services of a clerical or administrative nature.

We will charge you our fees in effect at the time we do the work. You must pay us these fees immediately. If you do not pay us these fees immediately, we will add these fees to the loan amount or we may declare that you are in default on your mortgage, or do both. We will charge you interest on these fees at the mortgage rate from the date the fees are incurred.

We have the right to change the fees we charge from time to time without notifying you. The fees in effect at any particular time are available from any branch of The Bank of Nova Scotia in Canada.

In addition to any administration and processing fees, you are responsible for any and all other costs and expenses that we incur in connection with your mortgage. For greater certainty, the charging of an administration and processing fee does not prevent us from engaging external experts, appraisers, consultants, service providers or representatives, including legal representatives, to assist with a matter related to your property and/or your mortgage and you will be responsible for any and all costs and expenses, including legal costs, associated therewith.

D4 Prepayment terms and conditions

If a Schedule of Prepayment Terms and Conditions is attached to this agreement, you may prepay the loan amount according to the conditions outlined in the schedule.

D5 Grant of security and property description

- a) To secure repayment of the loan amount and all other sums owing to us under this document, and to secure the performance of all of your obligations under this document, you hypothecate in our favour the property described in section D5d of this document for the amount of

(\$ _____), together with interest at the rate set out in section D2 of this document.

All property hypothecated under this agreement is collectively called the property. If the hypothec affects more than one property, the term property means any and all such hypothecated property.

- b) You also hypothecate the following as security to us up to the amount (together with the interest) specified in section D5a of this document:
- 1) all present and future rents and revenues of the property
 - 2) any buildings on your property and anything now or later attached or fixed to the buildings on your property including additions, alterations, and improvements
 - 3) the amounts payable under all insurance policies covering the property
- c) You further hypothecate the property for an additional twenty per cent (20%) of the amount specified in section D5a. This specifically secures payment to us of all amounts that may be owing under this document and not secured by the hypothec described in sections D5a and D5b of this document, such as taxes, insurance, repairs, and other costs.

d) The property referred to in section D5a is described as:

D6 If the property is a condominium unit

Your rights and obligations as a borrower

If the property is a condominium unit, you agree to:

- a) comply with the Civil Code and the condominium documents (declaration of co-ownership, condominium bylaws, rules, and other documents) and if we ask for it, you agree to provide us with proof that you are complying with the rules of the syndicate of co-owners. You authorize us to correct any failure of yours to comply with the Civil Code and the condominium documents. You agree to pay our expenses to enforce our right to have the syndicate of co-owners or any owner comply with the Civil Code and the condominium documents.
- b) send to us any notices, assessments, bylaws, rules, or financial statements of the condominium, that you receive (or are entitled to receive) from the syndicate of co-owners, if we ask for them. You authorize us to inspect the records of the syndicate of co-owners.
- c) authorize us to exercise your rights under the Civil Code to vote on condominium matters and pay for any expenses we incur to do so. We are not liable for any action taken in doing what you have authorized us to do under this agreement. We are not liable for any failure to act.
- d) pay your unit's share of common expenses and any emergency fund to the syndicate of co-owners on the due dates.
- e) insure your portion of the common areas of the condominium if the syndicate of co-owners does not do so, and, at our request, insure your interests in assets of the syndicate of co-owners or buildings that are part of the condominium. This includes existing buildings and those built in the future, both during construction and afterwards.

If the property stops being governed by the Civil Code or condominium documents, all terms of this hypothec continue to apply to the property.

Our rights and obligations as a lender

If the property is a condominium unit, we have the right to:

- a) correct any failure of yours to comply with the Civil Code and the condominium documents. This can include obtaining insurance on your behalf or arranging repairs and maintenance.
- b) inspect the records of the syndicate of co-owners.
- c) vote on your behalf on condominium matters.

We can, at our option, demand full payment of the loan if the syndicate of co-owners fails to comply with the condominium documents. For example, if the condominium corporation fails to:

- insure all private and common portions of the property according to law and our requirements
- insure the assets of the syndicate of co-owners as per our request
- provide us with proof that the insurance is in force
- do all that is necessary to collect insurance proceeds
- manage the property in a careful way
- make substantial modification to the common portions of the property without our approval.

or, there has been substantial damage to the property and the owners have voted for termination of the divided co-ownership.

D7 If this is a construction loan

You agree to inform us in writing before receiving any advance of the loan amount if the advance is to finance an improvement. The word improvement includes any construction, installation, alteration, addition, repair or demolition on, in, or to the property. You agree to provide us immediately with copies of all contracts and subcontracts relating to the improvement and any amendments to them.

You agree that any improvement will only be made according to contracts, plans and specifications approved in writing by us in advance. You must complete all such buildings or improvements as quickly as possible and provide us with proof of payment of all contracts from time to time as we require. We do not assume any responsibility for the construction of any buildings on your property or the completion of any improvements to your property

or for any contractual terms or arrangements made between you and the builder or any contractors/subcontractors. If you do not complete the construction, we may do so and our expenses will form a part of the loan amount and bear interest at the interest rate provided for in this document. You will pay us these expenses immediately.

We will make advances (part payments of the principal amount) to you based on the progress of the improvement, until either completion and occupation or sale of the property. We will determine whether or not any advances will be made, when they will be made and in what amount. Any inspection fees incurred are your responsibility and may be deducted from advances. Whatever the purpose of the hypothec may be, we may, at our sole and complete discretion, hold back funds from advances until we are satisfied that sufficient funds are available to meet the cost of the improvement.

For purchases from a builder, or where a general contractor is building the property, our solicitor must be satisfied that the builder/contractor and the housing unit are registered under a home warranty program prior to disbursement of funds. A copy of the Certificate of Completion and Possession form (executed by both builder/contractor and purchaser) for the unit must be forwarded to us. If you are acting as the contractor and are not a builder, our solicitor will require a copy of the Occupancy Certificate issued by the appropriate authority.

Your rights and obligations as a borrower

B1 Your primary obligation

You agree to pay the loan amount and interest as outlined in sections D1 and D2 of this document. If you do not perform any of the obligations listed in this document, you are in default.

You must also keep your information about you and your property current. It is your responsibility to inform us in writing if anything changes after this agreement is signed.

B2 Your obligation continues

Unless we have provided you with a release, you continue to be responsible for all obligations named in this document, even if:

- there is a transfer of ownership in the property, or
- we extend the time to repay all or part of the loan amount, or
- we renew the loan, or
- we make any other arrangement with a new owner for all or part of the property.

If two or more persons are designated in this document as “borrower” each of them is bound to meet all obligations to us. The borrowers are jointly and solidarily obligated to us, the lender.

B3 Making payments on your behalf

You agree to repay us for:

- any amount we pay in connection with this loan
- any amount to register, preserve and release the hypothec securing the loan
- any amount to exercise our rights to recover the loan or enforce the hypothec or to preserve the property. We can also pay off any hypothecs, claims, expenses or encumbrances against your property which we consider to have priority over the hypothec
- any other amounts you are obliged to pay but which are paid by us including appraisal fees and legal and notary fees for the preparation, registration and discharge of the hypothec.

These payments are due immediately and are subject to interest at the rate set out in section D2 in this document, calculated from the date we make the payments, until they are paid in full.

B4 No Deductions

You agree that all payments that you make to us or that we ask you to make will be made in full without any set off, abatement, counterclaim, deductions or withholdings whatsoever. You agree that you do not have a right to cancel, offset or reduce any payment or debt by any amount we owe you.

B5 Declarations about the property

You acknowledge and declare that:

- a) this hypothec ranks first against the property.

- b) the property described in section D5 belongs to you at all times and is free and clear of all encumbrances, liens, and hypothecs except those we have approved. This includes the declaration of a family residence. All encumbrances, liens, and hypothecs must be released prior to any advance. You will supply us with a copy of each deed, release and transfer along with all signed documents to show that the hypothec is valid and enforceable.
- c) the certificate of location reflects the present physical state of the property and buildings.
- d) all taxes, assessments, rates, duties, or claims affecting the property have been paid.
- e) the property has not undergone any construction, renovation, repair, or alteration within the six (6) months preceding the date of this document that have not been paid for in full.
- f) your marital status is:

and no changes are contemplated regarding your marital status or, if you are married, no changes have been contemplated since the date of your marriage nor a proceeding pending that may result in a change in your marital status. You will immediately inform us in writing should there be a change in your marital status or should the property become the family residence.

B6 Maintaining the property

Repair and maintenance

You agree to:

- maintain the property in good condition and repair
- use the property or permit the property to be used only for the purpose it is now used
- comply with all applicable laws and regulations.

You agree not to:

- commit any act which might lower the value of the property
- make or permit any major alterations or additions to be made to the property without our consent
- use your property for any illegal purposes or allow it to be used by any other party for illegal purposes
- abandon your property.

Inspections

You will provide access to the property for inspection by us, or our agents whenever we request it. You will pay us any costs involved in conducting any inspections that we feel are appropriate. This includes environmental testing, site assessments, or investigations. If this is a CMHC-insured mortgage, in this section, "our agents" includes agents of Canada Mortgage and Housing Corporation.

Insurance on the property

You agree to insure and maintain insurance on the property, until the mortgage is discharged, against loss or damage by fire and other perils generally set out in fire insurance policies or other perils we may request. You agree to provide us at our request with the policy or policies as evidence of this coverage. You also agree, if we request, that fifteen (15) full days before the policy expires or is cancelled, you will deliver evidence of a renewal or replacement policy. This evidence may mean a copy of the renewal or replacement policy.

You also specifically agree that the insurance policy:

- will include extended perils coverage on each building on the property and on any building which may be built on the property both during construction and when complete
- amount must be for not less than the full replacement value of the buildings located on the property
- will indicate us as payee for any claim
- will contain no co-insurance clause
- will contain a mortgage clause satisfactory to us.

Taxes on the property

You agree to:

- a) provide us with the municipal and any other property tax bills or notices when you receive them. Failure to do so may result in additional charges or fees from municipality.
- b) make payments to us on account for the municipal and any other property taxes payable on your property so that we may pay the taxes when they become due.

These payments are to be made on the same dates that your regular loan payments are paid to us. Each monthly payment will consist of approximately 1/12th of our estimate of a year's taxes becoming due and payable. If the final tax bill due date or final installment due date is less than one year from the interest adjustment date, you may be required to pay us equal monthly payments during that period and during the next 12 months. These equal monthly payments will be based on our estimate of the total taxes payable for both periods so that we will receive enough money from you to pay all taxes for both of these periods.

- c) pay to us on demand any amount by which the actual taxes on your property exceed our estimate of your taxes or exceed the amount we have accumulated to pay your taxes. At our option, we may increase the monthly payment to cover this amount.
- d) provide us with a copy of any receipt within thirty (30) days of the due date if you have paid your taxes directly to the municipality.

B7 Income from the property

At our request, you agree to provide us with a copy of all leases affecting the property including all information about rents and revenues.

You agree not to hypothecate or assign, in whole or in part, the rents or revenues of the property to a third party, or accept payments of rent in advance for more than one month or provide any tenant with a release or discharge in advance for more than one month's rent. You agree not to lease the property on terms lower than market conditions unless agreed to by us in writing.

If authorized by us, you may collect the rents and revenues. If we withdraw this authorization, we may then collect the rents and revenues on the property. We are entitled to a commission for this collection, which may be deducted from any amount collected. We have no obligation to advise you of any irregularity in the payment of rents.

You agree to use best efforts to ensure that lessees of the property pay their rent in a timely manner.

B8 Early Payment on Sale or Mortgage

If you sell, transfer, mortgage or charge your property, we may, at our option, require you to pay all the money that you owe us under the mortgage immediately, unless we have given our prior written consent to the sale, transfer, mortgage or charge. If we consent to the sale, transfer, mortgage or charge and do not require you to immediately pay all the money that you owe us under the mortgage, your obligations to us under the mortgage and our rights against you or anyone else who is liable for the payment of money owing under the mortgage, are not affected.

A consent to a sale or transfer of your property is not a consent to an assumption of the mortgage nor a consent to release you from your obligations under the mortgage. In the event of a sale or transfer of your property, in whole or in part, or of any interest in your property to a transferee, the mortgage will not be considered assumed unless:

- (i) you apply in writing for our approval to the transferee and the terms and conditions of the sale or transfer, and
- (ii) we approve in writing the transferee, and
- (iii) we approve in writing the terms and conditions of the sale or transfer, and

- (iv) the transferee enters into an assumption agreement or credit agreement satisfactory to us, agreeing to assume this mortgage, any amendments to it, and any collateral agreements and to pay the amounts secured and perform all obligations that were to be performed by you (including this obligation) at the time and in the same manner and in all respects be bound by all of the terms, covenants, conditions and obligations of this mortgage, any amendments to it and any collateral agreements.

You will be required to pay us our administration and processing fees which are in effect at the time of any assumption of the mortgage in connection with the preparation of any assumption statement, assumption agreement or any information statement for assumption purposes as well as any other applicable administration and processing fees (refer to the section heading Administration And Processing Fees of these Optional Covenants and Conditions for more information) and any other costs or expenses we incur in connection with any assumption of the mortgage. Our fees are subject to change at any time without notice. The administration and processing fee amounts in effect from time to time can be obtained from any branch of The Bank of Nova Scotia in Canada.

B9 Discharging or releasing the hypothec

When the loan and all other sums due to us under this document have been repaid in full, you will be responsible for having the discharge prepared by a notary at your expense. You will give us reasonable time to sign the discharge. You are responsible for registering and for the cost of registering any discharge.

Our rights and obligations as a lender

L1 Other agreements, releases, and transfers on the property

We must approve all other agreements, releases, discharges, and transfers that relate to this loan, all of which must be prepared by a notary satisfactory to us, at your expense, including our usual administration fee.

We must receive a copy of each agreement, release, and transfer along with all signed documents to show this hypothec is valid and secure.

If a legal hypothec is registered against the property, or if a prior claim is asserted, you agree to have the hypothec discharged or prior claim settled within fifteen (15) days. We may pay the debt secured by the legal hypothec or prior claim but we are not obliged to do so. Any amount which we pay on your behalf is payable to us on demand and bears interest at the rate of the loan.

L2 Maintaining the property

Repair and maintenance

If, in our opinion, repairs are needed, we can make those repairs. The cost of any inspections and needed repairs are immediately payable by you.

Insurance on the property

We have the right to approve the insurance policy on the property and the insurer.

If you do not meet the insurance requirements of this document, we can but are not obliged to obtain insurance at your expense. If we do this, the amount that we pay for insurance will be payable to us immediately and will bear interest at the rate of the loan.

We are the payee of any claim over the claim of any other person, for any loss under the policy. If there is loss or damage of any kind to the property, you will immediately notify us and provide all necessary proofs of loss at your expense. This agreement is sufficient authority for an insurance company to pay us any loss related to the insurance policy or to accept instructions from us dealing with loss. We have the right to receive the proceeds of each policy and to apply them wholly or in part either to meet costs of reconstruction or repair or to reduce the outstanding balance of your loan or of any other amounts you owe us. We must approve all repair or reconstruction work before the work may begin.

Inspections

We, or our agents, may inspect the property and any buildings on it at any time we think appropriate. If this is a CMHC-insured mortgage, in this section, "we" includes agents of Canada Mortgage and Housing Corporation.

We may do an inspection for any purpose but in particular, to do environmental testing, site assessments, investigations, or any study we decide is necessary. This inspection will not cause us to be considered in possession of your property.

You will pay for any inspection that we do or any other costs.

Taxes on the property

- a) We will estimate your municipal and property taxes for the year based on information received from you. We may revise the estimate from time to time.
- b) We will pay your municipal and property taxes from the monthly payments we receive from you as long as you are not in default under this document. If you have not paid us enough for taxes, we may still pay the taxes. This will create a debit balance in your tax account. Any debit balance is immediately payable by you. Until paid, any debit balance is added to the loan amount. We are under no obligation to advise you that a debit balance has been created.
- c) We can deduct from the final advance of the principal amount enough money to pay all taxes due on or before the interest adjustment date and which have not been paid on the date the final advance is made.
- d) We will pay you interest on any credit balance in your tax account. The interest we pay will not be less than that paid by Scotiabank on savings-chequing accounts with the same credit balance. We will charge you interest on the debit balance in your tax account at the interest rate payable on the loan amount until the debit balance is paid to us in full.

If you default on any loan payment, we may apply the money in your tax account towards the repayment of the interest due and payable, the loan amount, or both.

L3 Income on the property

If we withdraw the authorization for you to collect the rents and revenues on the property, we may collect the rents and revenues. We are entitled to a commission for this collection, which may be deducted from any amount collected.

We have no obligation to advise you of any irregularity in the payment of rents.

L4 Notice

Any written notice, demand, or suit to or against you or any subsequent acquirer of the hypothecated property, may be given, or be served, at the address specified above or at your address last known to us.

If we are unable to serve notice at either of those addresses, service may be at the court house of the judicial district in which the mortgage property is situated.

L5 Our recourses when you are in default

Our security will become enforceable and, in addition to our rights and recourses provided by law, we may take any or all of the following actions immediately or at a later date when you:

- are in default of any obligation in this document
- become bankrupt or insolvent
- abandon the property.

We have the right to demand or request payment of all amounts due under this document plus interest outstanding.

We can choose not to use a right to demand payment but this does not give up our right to do so at a later date.

Even if we waive or partially waive your failure to pay any amount owing to us, or do some other act, or we use our right to demand payment, this does not prevent us from exercising any other right we may have.

We are only required to use reasonable care in enforcing rights and satisfying obligations under the terms of this agreement. We are only liable for any intentional fault or gross negligence in dealing with the property.

The hypothec created under this document is in addition to and does not take the place of any other hypothec or security held by us.

L6 Discharging or releasing the hypothec

We may establish the terms for releasing our interest in all or part of the property (that is, we may discharge, or partially discharge, the property from the hypothec) whether we receive value for our release or not. If we release part of the property from the hypothec at any time, the rest of the property continues to form part of the security.

If the property is subdivided before our interest in the property comes to an end, the hypothec is secured by each part into which the property is subdivided. This means that each part secures repayment of the total amount of the loan you owe us, even if we release another part of the property from the hypothec.

We can release you, any guarantor, or any other person from performing any obligation contained in the hypothec, any agreement or any other security document without releasing any part of the property secured by the hypothec or any other security document. Any such release does not release any other party from their obligations under this document or any agreement.

When our interest in the property comes to an end, you will be responsible for having the discharge prepared by a notary at your expense. You will give us reasonable time to sign the discharge. You are responsible for registering and for the cost of registering any discharge.

L7 Assigning our rights

We may sell or assign all or any part of the loan, any agreement, or this hypothec to one or more third parties without notice to you or your consent.

If we do so, you agree that this hypothec will continue to secure all amounts owing under any loan or agreement that has been so sold or assigned and all loans that arise under any agreement after such sale or assignment. This hypothec and any loan or agreement once sold or assigned may be repurchased by us, whether or not in default.

L8 Renewing or otherwise amending the mortgage

We may from time to time enter into one or more written agreements with you (or with any one to whom your property is transferred) to amend the mortgage by extending the time for payment, renewing it or its term for further periods of time, changing the interest rate payable under the mortgage or otherwise altering the provisions of the mortgage.

You agree to pay all money owing under the mortgage on the maturity date or, if we have offered to renew your mortgage, to enter into a renewal agreement with us on or before the maturity date. If you do not, provided that we have not advised you that we will not renew your mortgage, you agree that the mortgage will be automatically renewed on the renewal terms we indicate in the renewal agreement, including all the other terms and conditions stated in the renewal agreement.

Whether or not there are any encumbrances on your property in addition to the mortgage at the time the agreement is entered into, it will not be necessary to register the agreement on title in order to retain priority for the mortgage, as amended, over any instrument registered after the mortgage. Any reference in this set of standard charge terms to the mortgage means the mortgage as amended by any such agreement or agreements.

Signatures

Language clause

We have presented you with the option of entering into this document in French or in English, and the French version of this document has been remitted to you as evidenced below. You have expressly required that this document be drawn up in English. Therefore, the parties hereto, including all persons who sign this document as intervenants, agree to be bound only by the English version of this document and agree that any documents related to this document may be drawn up only in English.

The French version of this document appears below to permit the presentation of an authentic extract in French at the land register. The French version constitutes the faithful French version of the English document, except for this section (Language Clause) which is omitted in the French version.

Nous vous avons offert l'option de conclure le présent document en français ou en anglais et la version française du présent document vous a été remise, tel qu'il appert ci-dessous. Vous avez expressément demandé que le présent document soit rédigé exclusivement en anglais. Par conséquent, les parties aux présentes, incluant toutes les personnes qui signent le présent document comme intervenants, consentent à être liées seulement par la version anglaise du présent document et à ce que tout document se rattachant au présent document puisse être rédigé exclusivement en anglais.

La version française du présent document apparaît ci-dessous pour permettre de présenter un extrait authentique en français au registre foncier. La version française est conforme à la version anglaise du présent document, à l'exception de cet article (Language Clause) qui est omis de la version française .

Intervention by the spouse

The spouse,

who has been informed of the loan agreement and hypothec, consents and agrees to the loan agreement and hypothec and confirms that the matrimonial status is correct as declared.

Even if the property is a family residence as set out in the Civil Code of Quebec with a declaration of family residence against it, the hypothecs, rights and options of the lender take priority against the property, and the spouse gives up any rights that might result from any present or future declaration registered against the property.

If we become the owner of the property, or sell it to a third party by exercising our hypothecary rights, a declaration of the property as a family residence will be cancelled. Both you and your spouse agree to this condition.

Intervention by the guarantor

The guarantor,

acknowledges this document and is satisfied with its terms. The guarantor agrees unconditionally to repay to us jointly and solidarily, together with interest and any other payment to which we are entitled and to fulfill your obligations under this document, in case you or any subsequent owner of the property is in default.

The guarantor acknowledges that we, as lender, without gaining further consent or giving notice to the guarantor, may:

- grant delays in paying the loan amount and interest due
- agree to changes to provisions of the loan (including increases in rates of interest)
- renew the loan or amend/increase the loan amount
- change the term or grant a discharge, totally or in part on the property
- give up any right provided in this document, against any person
- realize or replace any security given on the loan.

None of these delays and amendments will release the guarantor and the guarantor's liability remains unchanged.

We may require the guarantor to pay for the full amount due under this agreement, without having to realize its security against the property under the hypothec or any other security and without having to use any other options against the borrower or any subsequent buyer of the property. The guarantor renounces to the benefits of division and discussion.

LE _____ jour de _____ 20____, _____,

DEVANT M^e _____
notaire à _____, au Québec,

ONT COMPARU :

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 44, rue King Ouest, Toronto (Ontario) M5H 1H1 et une place d'affaires au Québec sise au _____

et représentée par _____

son(sa) _____,
en vertu d'une résolution du conseil d'administration (le prêteur)

L'avis d'adresse du prêteur a été inscrit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière sous le numéro _____

ET

(l'emprunteur)

Dans le présent document :

- vous et votre(vos) désignent chaque personne qui a signé le présent prêt hypothécaire ou qui est liée par celui-ci à titre de débiteur (emprunteur), y compris ses successeurs et ayants droit;
- nous et notre(nos) désignent la Société hypothécaire Scotia (prêteur), y compris ses successeurs et ayants droit;
- Banque Scotia désigne La Banque de Nouvelle-Écosse;
- les intitulés sont à titre indicatif uniquement;
- défaut désigne le cas où vous n'avez pas respecté l'une ou plus d'une des obligations stipulées au présent document;
- Code civil désigne le Code civil du Québec;
- tous les montants qui nous sont payables doivent être acquittés en dollars canadiens, à l'adresse que nous vous indiquerons par écrit;
- les prêts hypothécaires assurés par la SCHL sont octroyés conformément à la Loi nationale sur l'habitation et aux lois connexes.

Les parties conviennent de ce qui suit :

Détails

D1 Montant du prêt

Nous acceptons de vous prêter la somme de

dollars

() en une ou plusieurs avances.

Que nous n'ayons pas encore décaissé les fonds ou que nous ne soyons obligés de les décaisser, la présente hypothèque entre en vigueur à la date où elle est constituée.

D2 Intérêt et versements

- a) Vous acceptez que l'intérêt que vous devez payer corresponde à notre taux de référence applicable aux prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) avec un écart de % l'an. Le taux de référence PHTV varie périodiquement en fonction du taux de base de la Banque Scotia. Votre taux d'intérêt est modifié automatiquement le jour même de toute fluctuation du taux de base de la Banque Scotia.
- b) L'intérêt est calculé semestriellement non d'avance et est exigible mensuellement sur le montant du prêt aussi bien avant qu'après la date du dernier versement, un défaut ou un jugement. Chaque mention du taux d'intérêt dans le présent contrat désigne le taux variable calculé aux termes du paragraphe D2a.
- c) Le jour où vous signez le présent contrat, le taux de référence PHTV est de % l'an et le taux d'intérêt exigible (taux de référence PHTV augmenté ou diminué du nombre de points de pourcentage indiqués ci-dessus) est de % l'an, calculé semestriellement non d'avance. Ce taux d'intérêt demeure en vigueur jusqu'à ce qu'il soit modifié, tel qu'il est prévu au présent contrat.
- d) Après chaque modification du taux de référence PHTV, nous vous enverrons par la poste, à la dernière adresse qui figure dans nos dossiers, un avis indiquant le nouveau taux d'intérêt et sa date de prise d'effet. Toutefois, le fait que nous omettions de vous envoyer par la poste un tel avis ou que vous ne le receviez pas n'empêche pas la modification du taux d'intérêt. Pour connaître le taux de référence PHTV en vigueur à tout moment, il suffit de s'adresser à une succursale de la Banque Scotia au Canada ou de consulter notre site Web www.banquescotia.com.
- e) De l'intérêt composé au taux susmentionné est imputé sur l'intérêt en souffrance. Le taux d'intérêt composé correspond au taux d'intérêt applicable au montant du prêt aussi bien avant qu'après la date du dernier versement, un défaut ou un jugement. Il doit être payé périodiquement aux dates de paiement des mensualités.

Si vous n'effectuez pas un versement mensuel à la date où il est exigible, nous imputons de l'intérêt sur :

- tout intérêt en souffrance jusqu'à ce qu'il soit payé (intérêt composé);
- l'intérêt composé en souffrance jusqu'à ce qu'il soit payé.

- f) Vous vous engagez à rembourser le montant du prêt, majoré de l'intérêt selon les modalités qui suivent :
 - i) Avant que vous commenciez à effectuer vos versements mensuels réguliers, vous devez acquitter l'intérêt sur tous les montants que nous vous avons avancés. L'intérêt est calculé semestriellement et non d'avance en fonction du taux applicable au montant du prêt.
 - ii) Si plus d'un mois s'écoule entre la date de l'avance et la date d'exigibilité du premier versement, vous nous devez séparément de l'intérêt pour cette période. À notre choix, cet intérêt est échu et exigible :
 - a) un mois avant la date d'exigibilité du premier versement; ou
 - b) à la date d'exigibilité du premier versement; ou
 - c) aux dates des avances subséquentes sur lesquelles il peut être prélevé.
 Nous pouvons également exiger que vous acquittiez mensuellement cet intérêt avant que la date d'exigibilité du premier versement soit établie.
- g) Dans le présent document, la date d'ajustement de l'intérêt (également désignée date de début du prêt) est le jour de .
- h) Vous vous engagez à nous rembourser le montant du prêt, majoré de l'intérêt calculé à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, au moyen de mensualités. Le montant de la première mensualité sur le montant du prêt calculée en fonction du taux d'intérêt initial indiqué au paragraphe D2c est de

dollars
(\$). Le montant des mensualités varie automatiquement en fonction des fluctuations du taux de référence PHTV. Chaque ajustement de mensualité tient compte 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 au paragraphe D2d. Si le taux de référence PHTV ne varie pas, le montant des mensualités demeure inchangé et aucun avis ne vous sera posté. Le montant de chaque mensualité comprend une portion applicable au remboursement du principal et une portion correspondant à l'intérêt exigible à la date de paiement de la mensualité. Le paiement des mensualités commence le jour de 20 et chaque mois par la suite jusqu'au jour de 20 .
Vous devez acquitter le solde du montant du prêt majoré de tout l'intérêt échu et exigible à cette dernière date également désignée «date du dernier versement».

Chaque mensualité est affectée de la façon suivante :

- premièrement, au paiement ou à la réduction de l'intérêt exigible;
- deuxièmement, s'il y a un reliquat, à la réduction du montant du prêt.

D3 Honoraires et frais

Tous les frais juridiques et d'inscription, les honoraires du notaire et les débours relatifs à la préparation et à la quittance du présent document et de l'hypothèque qu'il constitue, de même que tous les frais d'ouverture de dossier, d'évaluation et d'arpentage et les primes d'assurance prêt hypothécaire, sont à votre charge. Vous devez également nous fournir une preuve de la publication du présent document.

Frais d'administration et de traitement de dossier

En plus des frais d'administration et de traitement indiqués ailleurs dans les présentes Clauses types relatives aux charges hypothécaires, 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.

D4 Modalités de remboursement anticipé

Si une Annexe relative aux modalités de remboursement anticipé est jointe au présent document, vous pouvez rembourser par anticipation le montant du prêt conformément aux modalités de l'annexe.

D5 Affectation en garantie et délimitation

- a) Pour garantir le remboursement du montant du prêt et de toutes les sommes qui nous sont dues aux termes du présent document et l'exécution de toutes vos obligations aux termes du présent document, vous hypothéquez en notre faveur l'immeuble décrit au paragraphe D5d du présent document pour un montant de

dollars

(_____ \$) avec intérêt au taux stipulé à l'article D2 du présent document.

Tous les immeubles hypothéqués aux termes du présent document sont désignés collectivement comme étant l'immeuble. Si l'hypothèque vise plus d'un immeuble, le terme immeuble désigne l'un ou l'autre des immeubles hypothéqués ou tous ceux-ci.

- b) Vous hypothéquez également en notre faveur les biens suivants pour un montant n'excédant pas celui (avec l'intérêt) indiqué au paragraphe D5a du présent document :
- 1) tous les loyers et revenus présents et à venir de l'immeuble;
 - 2) tous les bâtiments de l'immeuble ainsi que tout ce qui est ou sera fixé ou attaché aux bâtiments de l'immeuble, y compris les ajouts, modifications et rénovations;
 - 3) les indemnités payables en vertu de toutes les polices d'assurance couvrant l'immeuble.
- c) Vous nous octroyez une hypothèque sur l'immeuble pour un montant additionnel correspondant à vingt pour cent (20 %) du montant indiqué au paragraphe D5a afin de garantir spécifiquement le remboursement de toutes les sommes pouvant être exigibles aux termes du présent document et n'étant pas garanties par l'hypothèque décrite aux paragraphes D5a et D5b du présent document, telles que l'impôt foncier, l'assurance, les réparations et les autres frais.

(Fin de page)

d) L'immeuble mentionné au paragraphe D5a est délimité de la façon suivante :

D6 Si l'immeuble est une copropriété

Vos droits et obligations à titre d'emprunteur

Si l'immeuble est une copropriété, vous vous engagez :

- a) à respecter les dispositions du Code civil et les documents relatifs à la copropriété (déclaration de copropriété, règlements et règles de la copropriété et autres documents) et, si nous l'exigeons, à nous fournir la preuve que vous respectez les règles du syndicat des copropriétaires. Vous nous autorisez à redresser toute omission de votre part de respecter les dispositions du Code civil et les stipulations des documents relatifs à la copropriété. Vous vous engagez à rembourser les sommes que nous dépensons pour faire valoir notre droit d'exiger que le syndicat des copropriétaires ou tout propriétaire respecte les stipulations du Code civil et les dispositions des documents relatifs à la copropriété;
- b) à nous transmettre tous avis, évaluations, règlements, règles ou états financiers relatifs à la copropriété que vous recevez (ou avez le droit de recevoir) du syndicat des copropriétaires, si nous l'exigeons. Vous nous autorisez à examiner les registres du syndicat des copropriétaires;
- c) à nous laisser exercer vos droits de vote en vertu du Code civil sur des questions concernant la copropriété et à payer toutes sommes que nous dépensons pour ce faire. Nous ne pouvons être tenus responsables des actes que nous commettons dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisé à faire aux termes du présent document ou d'une omission d'agir;
- d) à acquitter la portion des charges communes afférente à votre logement et toute cotisation au fonds de prévoyance au syndicat des copropriétaires aux dates d'échéance;
- e) à assurer votre portion des parties communes de la copropriété si le syndicat des copropriétaires omet de le faire et, à notre demande, à assurer vos droits dans l'actif du syndicat des copropriétaires ou dans les bâtiments qui font partie de la copropriété, c'est-à-dire les bâtiments existants et à venir, que ce soit durant la construction ou par la suite.

Même si l'immeuble n'est plus régi par le Code civil ou les documents relatifs à la copropriété, toutes les modalités du présent prêt hypothécaire continuent de s'appliquer à l'immeuble.

Nos droits et obligations à titre de prêteur

Si l'immeuble est une copropriété, nous avons le droit :

- a) de redresser toute omission de votre part de respecter les dispositions du Code civil et les stipulations des documents relatifs à la copropriété, ce qui inclut la souscription d'une assurance en votre nom ou des arrangements concernant les réparations et l'entretien;
- b) d'examiner les registres du syndicat des copropriétaires;
- c) de voter en votre nom sur des questions concernant la copropriété;

Nous pouvons, à notre choix, exiger le remboursement de la totalité du prêt si le syndicat des copropriétaires omet de respecter les stipulations des documents relatifs à la copropriété. Notamment, si le syndicat des copropriétaires omet :

- d'assurer toutes les parties privatives et communes de l'immeuble conformément à la loi et à nos exigences;
- d'assurer à notre demande l'actif du syndicat des copropriétaires;
- de nous fournir la preuve que l'assurance est en vigueur;
- de faire tout le nécessaire pour recevoir le produit de l'assurance;
- d'administrer de manière diligente l'immeuble;
- d'obtenir notre accord avant d'effectuer des modifications importantes aux parties communes de l'immeuble;

ou si les propriétaires décident de mettre fin à la copropriété divise en raison de dommages importants à l'immeuble.

D7 S'il s'agit d'un prêt à la construction

Avant de recevoir une avance sur le montant du prêt, vous vous engagez à nous informer par écrit si celle-ci doit servir à financer une amélioration. Une amélioration signifie une construction, une installation, une modification, un ajout, une réparation ou une démolition dans l'immeuble. Vous vous engagez à nous remettre immédiatement une copie de tous les contrats et contrats de sous-traitance portant sur une amélioration, ainsi que de toute modification à ces contrats.

Vous vous engagez à ce que toute amélioration s'effectue conformément aux contrats, aux plans et aux spécifications que nous avons préalablement approuvés par écrit. Vous devez réaliser les travaux de construction ou d'amélioration le plus rapidement possible et nous présenter sur demande la preuve de paiement de tous les contrats. 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. Si vous ne terminez pas les travaux, nous pouvons le faire à votre place et les dépenses que nous assumons pour ce faire s'ajoutent au montant du prêt et portent intérêt au taux prescrit dans le présent

document. Vous êtes tenu de nous rembourser immédiatement le montant de ces dépenses. Les avances (décaissements partiels du montant en principal) que nous vous versons sont établies en fonction de l'avancement des travaux d'amélioration, et ce, jusqu'à la fin des travaux et l'occupation de l'immeuble ou jusqu'à la vente de l'immeuble. Il nous appartient de décider du versement ou non d'une avance, du moment opportun et du montant. Tous les frais d'inspection vous incombent et peuvent être déduits des avances. Quel que soit l'objet du prêt hypothécaire, nous pouvons à notre seule et entière discrétion retenir les fonds jusqu'à ce que nous soyons d'avis que des fonds suffisants sont disponibles pour couvrir les coûts de l'amélioration.

Lorsque vous achetez d'un constructeur ou lorsque un entrepreneur général exécute les travaux de construction, notre conseiller juridique 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 conseiller juridique exigera une copie du Certificat d'occupation délivré par les autorités compétentes.

Vos droits et obligations à titre d'emprunteur

B1 Votre obligation principale

Vous vous engagez à rembourser le montant du prêt et l'intérêt qui sont indiqués aux articles D1 et D2 du présent document. Vous êtes en défaut si vous n'exécutez pas l'une des obligations prévues dans le présent document.

Vous devez également faire en sorte que les renseignements qui vous concernent ainsi que ceux sur votre immeuble soient à jour. Vous êtes tenu de nous faire part de tout changement à cet égard après la signature du présent contrat.

B2 Maintien de vos obligations

À moins que nous vous ayons donné quittance, votre responsabilité à l'égard de toutes les obligations indiquées dans le présent document est maintenue, et ce, même si :

- l'immeuble fait l'objet d'un transfert de propriété; ou
- nous accordons un délai pour le remboursement de la totalité ou d'une partie du montant du prêt; ou
- nous renouvelons le prêt; ou
- nous prenons d'autres arrangements avec un nouveau propriétaire de la totalité ou d'une partie de l'immeuble.

Si deux personnes ou plus sont désignées dans le présent document à titre d'«emprunteurs», chacune d'elles est tenue de remplir toutes les obligations à notre égard. Les emprunteurs sont obligés conjointement et solidairement.

B3 Paiements faits en votre nom

Vous vous engagez à nous rembourser de :

- tout montant que nous acquittons en rapport avec le présent prêt;
- tout montant requis pour inscrire et maintenir l'hypothèque garantissant le prêt et pour en donner quittance;
- tout montant que nous déboursions pour exercer nos droits afin de recouvrer notre créance au titre du prêt, pour faire valoir l'hypothèque ou pour protéger l'immeuble. Nous pouvons également acquitter tout montant garanti par une hypothèque, une réclamation ou une charge grevant l'immeuble dont le rang est, selon nous, prioritaire à notre garantie hypothécaire;
- tout autre montant que vous êtes tenu de payer, mais que nous avons acquitté, y compris les frais d'évaluation, les frais juridiques et les honoraires d'un notaire pour la préparation, l'inscription et la quittance de l'hypothèque.

De tels paiements sont exigibles immédiatement et portent intérêt au taux prescrit au paragraphe D2 du présent document, et ce, depuis la date où nous effectuons de tels paiements jusqu'à leur remboursement en totalité.

B4 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.

B5 Déclaration concernant l'immeuble

Vous reconnaissez et déclarez que :

- a) la présente hypothèque occupe le premier rang à l'égard de l'immeuble;
- b) l'immeuble décrit à l'article D5 vous appartient et est franc et quitte de tous privilèges, charges et hypothèques, à l'exception de ceux que nous avons approuvés, y compris la déclaration de résidence familiale. Tous les privilèges, charges et hypothèques doivent faire l'objet d'une quittance avant le décaissement d'une avance. Vous devez nous fournir une copie de tout acte, quittance et cession de même que de tout document dûment signé qui attestent la validité et la force exécutoire de l'hypothèque;
- c) le certificat de localisation représente l'état actuel de l'immeuble et des bâtiments;
- d) l'impôt foncier, les avis de cotisation, les tarifs, les droits ou les réclamations concernant l'immeuble ont été acquittés;
- e) au cours des six (6) mois qui précèdent la date du présent document, l'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux de construction, rénovation, réparation ou modification n'ayant pas été acquittés en totalité;
- f) vous êtes (état matrimonial) :

et qu'aucun changement de votre état matrimonial n'est prévu ou, si vous êtes marié, aucun changement n'a été envisagé depuis la date du mariage et aucune procédure susceptible de modifier votre état matrimonial n'est en instance. Vous devez nous aviser immédiatement par écrit si votre état matrimonial devait changer ou si l'immeuble devait devenir la résidence familiale.

B6 Entretien de l'immeuble

Réparations et entretien

Vous vous engagez :

- à maintenir l'immeuble en bon état;
- à ne pas utiliser l'immeuble ou à ne pas permettre qu'il soit utilisé à des fins autres que sa destination actuelle;
- à respecter toutes les lois et tous les règlements applicables.

Vous vous engagez :

- à vous abstenir de tout acte susceptible d'abaisser la valeur de l'immeuble;
- à ne pas effectuer ou à ne pas permettre que soient effectués à l'immeuble des travaux de modification ou des ajouts sans notre accord;
- à ne pas utiliser l'immeuble ou à ne pas permettre qu'il soit utilisé à des fins illicites;
- à ne pas abandonner l'immeuble.

Inspections

Nous ou nos mandataires devons pouvoir accéder à l'immeuble chaque fois que nous l'exigeons pour effectuer des inspections. Vous devez nous rembourser les frais relatifs aux inspections que nous jugeons appropriées, y compris des analyses environnementales, des évaluations des lieux et des vérifications. Dans le cas d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, nos mandataires comprennent ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux fins du présent article.

Assurance sur l'immeuble

Tant que le prêt hypothécaire n'aura pas fait l'objet d'une quittance, vous vous engagez à assurer et à maintenir assuré l'immeuble contre la perte ou les dommages causés par le feu et les autres risques généralement couverts par les polices d'assurance-incendie, ou les risques pour lesquels nous exigeons une couverture. Vous devez nous présenter sur demande la ou les polices d'assurance prouvant l'existence d'une telle couverture. Vous vous engagez également à nous remettre sur demande une preuve de renouvellement ou de remplacement de la police quinze (15) jours complets avant son échéance ou sa résiliation. Une copie de la police renouvelée ou de remplacement peut constituer une preuve suffisante.

La police d'assurance :

- doit comporter des garanties annexes pour chaque bâtiment de l'immeuble et pour tout bâtiment pouvant y être érigé, aussi bien pendant sa construction que par la suite;
- doit être émise pour un montant au moins égal à la pleine valeur de remplacement des bâtiments de l'immeuble;
- doit stipuler que nous sommes le bénéficiaire du produit d'assurance;
- ne doit contenir aucune clause de coassurance;
- doit contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous jugeons acceptable.

Impôt relatif à l'immeuble

Vous vous engagez :

- a) à nous remettre sur réception le relevé d'impôt foncier ou tout autre relevé d'impôt ou avis de cotisation relatif à l'immeuble. Le non-respect de cette consigne peut entraîner la facturation de frais additionnels par la municipalité.
- b) à nous verser les sommes nécessaires au titre de l'impôt foncier et de tout autre impôt relatif à l'immeuble afin que nous puissions les acquitter à leur date d'échéance.

Ces versements doivent être faits aux mêmes dates que celles des versements sur votre prêt. Chaque versement mensuel correspond approximativement à 1/12e du montant d'impôt annuel à échoir que nous avons établi. Si la date d'échéance pour le paiement du compte d'impôt ou du dernier versement au titre de l'impôt est de moins de un an à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, il se peut que nous exigions des versements mensuels égaux durant cette période et durant les douze mois qui la suivent. Ces versements mensuels égaux sont calculés en fonction du montant estimatif d'impôt total que nous établissons pour ces deux périodes afin que nous recevions les sommes nécessaires pour acquitter tout l'impôt pour ces deux périodes;

- c) à nous payer sur demande la différence entre le montant d'impôt exigé pour l'immeuble 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.
- d) Vous vous engagez également à nous remettre une copie de tout reçu dans les trente (30) jours de la date d'échéance si vous avez payé vous-même l'impôt à la ville.

B7 Revenu tiré de l'immeuble

Vous devez nous remettre sur demande une copie de tous les baux applicables à l'immeuble, y compris tous les renseignements sur les loyers et les revenus.

Vous vous engagez à ne pas hypothéquer en faveur d'un tiers ou à ne pas céder à un tiers, en tout ou en partie, les loyers ou les revenus tirés de l'immeuble, à ne pas accepter le paiement des loyers plus d'un mois à l'avance ou à ne pas donner quittance d'avance à un locataire pour un montant excédant un mois de loyer. Sauf notre accord par écrit, vous ne pouvez louer l'immeuble à des conditions inférieures à celles du marché.

Avec notre accord, vous pouvez percevoir les loyers et les revenus. Si nous retirons notre accord, nous pouvons alors percevoir les loyers et les revenus tirés de l'immeuble. À cet égard, nous avons droit à une commission que nous pouvons déduire des montants perçus. Rien ne nous oblige à vous informer d'une irrégularité dans le paiement des loyers.

Vous vous engagez dans la mesure du possible à veiller à ce que les locataires de l'immeuble paient leur loyer à temps.

B8 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'ayez 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.

B9 Quittance du prêt hypothécaire

Lorsque le montant du prêt et toutes les sommes qui nous sont dues aux termes du présent document sont remboursés intégralement, vous avez la responsabilité de faire rédiger à vos frais une quittance par un notaire. Vous devez nous accorder un délai raisonnable pour la signature de la quittance. Il vous appartient d'inscrire la quittance et d'acquitter les droits d'inscription.

Nos droits et obligations à titre de prêteur

L1 Autres contrats, quittances et transmissions applicables à l'immeuble

Nous devons approuver tous les autres contrats et toutes les autres quittances et transmissions applicables au présent prêt, lesquels doivent être rédigés à vos frais, y compris nos frais d'administration courants, par un notaire qui nous convient.

Nous devons recevoir une copie de chaque contrat, quittance, transmission ou acte accompagné de tous les documents dûment signés attestant la validité de la présente hypothèque.

Si une hypothèque légale est inscrite à l'égard de l'immeuble ou si le droit d'exiger le paiement est exercé pour faire valoir une charge prioritaire, vous vous engagez à faire radier cette hypothèque ou régler toute réclamation relative à une charge prioritaire dans un délai de quinze (15) jours. Sans que rien ne nous y oblige, nous pouvons payer la dette garantie par l'hypothèque légale ou la charge prioritaire. Tout paiement que nous effectuons en votre nom porte intérêt au taux du prêt.

L2 Entretien de l'immeuble

Réparations et entretien

Si à notre avis des réparations s'imposent, nous pouvons procéder à de telles réparations et vous devez en payer immédiatement les coûts.

Assurance sur l'immeuble

Nous avons le droit de donner notre approbation à l'égard de l'assureur et de la police d'assurance relative à l'immeuble.

Si vous ne respectez pas les exigences en matière d'assurance du présent document, nous pouvons, sans que rien ne nous y oblige, souscrire une assurance à vos frais. Le cas échéant, le montant que nous versons pour la prime d'assurance devient exigible aussitôt et porte intérêt au taux du prêt.

Quel que soit le sinistre aux termes de la police d'assurance, notre demande d'indemnité à titre de bénéficiaire prime celle d'un tiers. Si l'immeuble fait l'objet d'un sinistre ou de dommages de quelque nature que ce soit, vous devez nous aviser immédiatement et nous fournir à vos frais toutes les preuves nécessaires du sinistre. Le présent document constitue pour une compagnie d'assurances une autorisation suffisante lui permettant de nous verser une indemnité au titre de la police d'assurance ou d'accepter nos instructions en ce qui a trait au règlement du sinistre. Nous avons le droit de recevoir le produit de chaque police d'assurance et de l'affecter en tout ou en partie à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble ou au remboursement du solde impayé de votre prêt ou de tout autre montant que vous nous devez. Tous les travaux de reconstruction ou de réparation doivent recevoir notre approbation avant qu'ils commencent.

Inspections

Nous ou nos mandataires pouvons inspecter l'immeuble ainsi que tout bâtiment qui y est érigé chaque fois que nous le jugeons nécessaire. Dans le cas d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, «nous» comprend les mandataires de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux fins du présent article.

Nous pouvons procéder à une inspection à n'importe quelle fin, notamment pour effectuer des analyses environnementales, des évaluations des lieux, des vérifications ou des études que nous jugeons nécessaires. Une telle inspection ne peut être assimilée à un droit de possession de notre part de votre immeuble.

Vous devez régler les frais relatifs à nos inspections ou tous autres frais.

Impôt relatif à l'immeuble

- a) Nous établissons le montant estimatif de l'impôt foncier et de l'impôt applicable pour l'année à l'immeuble en fonction des renseignements que nous avons reçus de vous. Nous pouvons revoir au besoin le montant estimatif.
- b) Nous acquittons l'impôt foncier et l'impôt applicable à l'immeuble à même les versements mensuels que vous nous faites tant que vous n'êtes pas en défaut aux termes du présent document. Si le montant que vous nous avez versé est insuffisant, nous pouvons tout de même acquitter l'impôt, ce qui occasionnera un solde débiteur sur votre compte de provision pour impôt foncier. Tout solde débiteur devient exigible sans délai et est imputé sur votre prêt. Rien ne nous oblige à vous informer de l'existence d'un solde débiteur.
- c) Nous pouvons déduire de la dernière avance du montant en principal un montant suffisant pour acquitter tout l'impôt exigible au plus tard à la date d'ajustement de l'intérêt et impayé à la date de la dernière avance.
- d) Nous vous versons des intérêts sur le solde créditeur de votre compte de provision pour impôt foncier. L'intérêt ainsi versé n'est pas inférieur à celui versé par la Banque Scotia sur les comptes-chèques d'épargne affichant le même solde créditeur. Le solde débiteur de votre compte de provision pour impôt foncier porte intérêt au taux applicable au montant du prêt jusqu'à ce que le solde débiteur soit remboursé en totalité.

Si vous omettez d'effectuer un versement sur le prêt, nous pouvons utiliser les fonds de votre compte de provision pour impôt foncier pour rembourser l'intérêt échu et exigible, le montant du prêt ou les deux.

L3 Revenu tiré de l'immeuble

Si nous vous retirons l'autorisation de percevoir les loyers et les revenus de l'immeuble, nous pouvons percevoir ces loyers et revenus. À cet égard, nous avons droit à une commission que nous pouvons déduire des montants perçus.

Rien ne nous oblige à vous informer d'une irrégularité dans le paiement des loyers.

L4 Avis

Tout avis écrit, mise en demeure ou action qui vous est destiné ou qui est destiné à un acquéreur subséquent de l'immeuble hypothéqué peut être donné ou signifié à l'adresse indiquée dans le présent document ou à votre dernière adresse connue.

Si nous sommes dans l'impossibilité de procéder à une signification à l'une ou l'autre de ces adresses, la signification peut être faite au palais de justice du district judiciaire où est située la propriété.

L5 Nos recours si vous êtes en défaut

Notre sûreté peut être réalisée et, en plus de nos droits et recours prévus par la loi, nous pouvons, immédiatement ou à une date ultérieure, prendre l'une ou l'autre des mesures ou toutes les mesures qui suivent si vous :

- êtes en défaut à l'égard d'une obligation aux termes du présent document;
- faites faillite ou devenez insolvable;
- abandonnez l'immeuble.

Nous pouvons exiger, aux termes du présent document, le paiement de la totalité du montant dû majoré des intérêts échus.

Le fait que nous décidions de ne pas exercer notre droit d'exiger le paiement ne signifie pas que nous renonçons à l'exercer plus tard.

Le fait que nous renoncions en tout ou en partie à ce que vous régliez une somme que vous avez omis de payer ou à toute autre obligation ou le fait que nous exercions notre droit d'exiger le paiement ne nous empêche pas d'exercer tout autre droit dont nous disposons.

Nous ne sommes tenus qu'à une diligence raisonnable dans l'exercice de nos droits et l'acquittement de nos obligations aux termes du présent contrat. Notre responsabilité se limite à la faute lourde ou intentionnelle en ce qui concerne l'immeuble.

L'hypothèque constituée aux termes du présent document s'ajoute aux autres hypothèques ou sûretés dont nous sommes titulaires sans s'y substituer.

L6 Quittance du prêt hypothécaire

Nous pouvons établir les modalités relatives à l'extinction de nos droits à l'égard de la totalité ou d'une partie de l'immeuble (c'est-à-dire faire en sorte que l'immeuble soit franc ou partiellement franc de l'hypothèque) que ce soit à titre onéreux ou non. Si nous levons l'hypothèque sur une partie de l'immeuble, le reste de l'immeuble demeure affecté à la garantie.

Si l'immeuble est subdivisé avant que nos droits dans l'immeuble soient éteints, le prêt hypothécaire est garanti par chacune des subdivisions de l'immeuble, c'est-à-dire que chaque partie garantit le remboursement du montant total que vous nous devez, et ce, même si nous renonçons à nos droits à l'égard d'une autre partie de l'immeuble au titre de l'hypothèque.

Nous pouvons vous décharger, de même que toute caution ou toute autre personne, de l'exécution d'une obligation aux termes du présent document, d'un contrat ou d'un document constitutif de sûreté, sans avoir à lever l'hypothèque en tout ou en partie ou toute autre sûreté. Une telle décharge ne s'étend pas aux autres personnes ayant contracté des obligations aux termes du présent document ou d'un contrat.

À l'extinction de nos droits à l'égard de l'immeuble, vous devez faire préparer une quittance, à vos frais, par un notaire. Vous devez nous accorder un délai raisonnable pour la signature de la quittance. Il vous appartient d'inscrire la quittance et d'acquitter les droits d'inscription.

L7 Cession de nos droits

Nous pouvons vendre ou céder, en totalité ou en partie, le prêt, une entente ou la présente hypothèque à un ou des tiers sans vous en aviser ou sans votre consentement.

Le cas échéant, il est entendu que la présente hypothèque continue de garantir tous les montants exigibles aux termes d'un prêt ou d'une entente qui a été vendu ou cédé ainsi que tous les prêts octroyés aux termes d'une entente conclue après une telle vente ou cession. Après avoir été vendu ou cédé, la présente hypothèque, un prêt ou une entente peut être racheté par nous, qu'il y ait défaut ou non.

L8 Renouvellement du prêt hypothécaire ou modification de ses modalités

Au besoin, nous pouvons passer avec vous (ou avec toute personne à qui vous aurez transféré le bien-fonds) une ou plusieurs conventions écrites afin de modifier la présente hypothèque en prolongeant la période de paiement, en la renouvelant, en renouvelant pour de nouvelles durées, en changeant le taux d'intérêt payable en vertu de l'hypothèque ou en modifiant autrement les stipulations.

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.

Qu'il y ait ou non des charges sur le bien-fonds en plus de cette hypothèque lors de la signature de cette convention, il n'est pas nécessaire de publier la convention au bureau de la publicité des droits afin de maintenir la priorité de rang de la présente hypothèque, telle qu'elle est modifiée, sur tout instrument publié après cette hypothèque. Toute référence à l'hypothèque dans les présentes clauses types relatives à la charge signifie la présente hypothèque telle qu'elle est modifiée par une telle convention ou de telles conventions.

Signatures

Intervention du conjoint

Le conjoint, qui a été informé de l'acte de prêt et de l'hypothèque, donne son consentement à la conclusion d'un tel acte de prêt et d'une telle hypothèque et confirme que l'état matrimonial est conforme à la déclaration.

Même si l'immeuble est une résidence familiale aux termes du Code civil du Québec et qu'il fait l'objet d'une déclaration de résidence familiale, les hypothèques, droits et options du prêteur à l'égard de l'immeuble ont priorité, le conjoint renonçant à tout droit pouvant découler d'une déclaration présente et à venir inscrite à l'égard de l'immeuble.

La déclaration de résidence familiale est annulée si, après avoir exercé nos droits hypothécaires, nous devenons propriétaires de l'immeuble ou le vendons à un tiers. Vous et votre conjoint consentez à la présente condition.

Intervention de la caution

La caution, a pris connaissance du présent document et déclare être satisfaite de ses modalités. La caution accepte sans réserve de nous rembourser conjointement et solidairement le montant du prêt majoré de l'intérêt ainsi que tout montant auquel nous avons droit et à s'acquitter de toutes vos obligations aux termes de ce document, dans l'éventualité où vous ou un acquéreur subséquent seriez en défaut à l'égard du prêt.

Sans que nous ayons à obtenir son consentement ou à lui donner d'avis, la caution reconnaît que nous pouvons à titre de prêteur :

- accorder des délais pour le paiement du prêt et de l'intérêt exigible;
- accepter de modifier les stipulations du prêt (notamment en ce qui a trait à l'augmentation du taux d'intérêt);
- renouveler le prêt ou modifier/accroître le montant du prêt;
- modifier la durée ou accorder une quittance à l'égard d'une partie ou de la totalité de l'immeuble;
- renoncer à tout droit prévu dans le présent document à l'égard de toute personne;
- réaliser ou remplacer toute sûreté consentie à l'égard du prêt.

Aucun de ces délais et aucune de ces modifications ne déchargent la caution de ses obligations, lesquelles demeurent inchangées.

Nous pouvons exiger de la caution qu'elle acquitte le plein montant exigible aux termes du présent contrat sans avoir à réaliser la sûreté sur l'immeuble au titre du prêt hypothécaire ou toute autre sûreté et à utiliser tout autre recours contre l'emprunteur ou un acquéreur subséquent de l'immeuble. La caution renonce aux bénéfices de division et de discussion.

(Fin de page)

DONT ACTE :

FAIT ET PASSÉ en la ville de

dans la province de

sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

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

N° de référence du prêt octroyé par la Société hypothécaire Scotia

Signée à
à la date du présent document.

Société hypothécaire Scotia

Par :

Emprunteur

Emprunteur

Conjoint

Cautions

Partie intéressée

Notaire

No

Date

PRÊT ACCORDÉ

par

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

à
