

# HYPOTHÈQUE

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

N° de réf. \_\_\_\_\_

TENURE FRANCHE     TENURE À BAIL    (COCHER LA MENTION APPLICABLE (√))

Les parties à la présente hypothèque sont :

_____ de _____ (débiteur hypothécaire) (adresse)	_____ et _____ (profession ou autre moyen d'identification) (débiteur hypothécaire)
de _____ (adresse)	_____ (profession ou autre moyen d'identification)

le «débiteur hypothécaire»

– ET –

la SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA, de \_\_\_\_\_  
(adresse de la succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse)

une personne morale,

le «créancier hypothécaire»

– ET –

\_\_\_\_\_ (conjoint du débiteur hypothécaire, si le conjoint n'est pas un débiteur hyp.)  
de \_\_\_\_\_ (adresse) \_\_\_\_\_ (profession ou autre moyen d'identification)

le «conjoint du débiteur hypothécaire»

– ET –

_____ de _____ (garant) (adresse)	_____ et _____ (profession ou autre moyen d'identification) (garant)
de _____ (adresse)	_____ (profession ou autre moyen d'identification)

le «garant».

Le débiteur hypothécaire hypothèque en fief simple au profit du créancier hypothécaire, avec une clause de rachat, la parcelle décrite à l'Annexe «A» ci-jointe, pour garantir le remboursement du principal et de l'intérêt aussi bien avant qu'après qu'ils soient arrivés à échéance, comme suit :

**Principal :** \_\_\_\_\_ \$  
**Taux d'intérêt :** \_\_\_\_\_ % l'an  
**Méthode de calcul de l'intérêt :** semestriellement, non d'avance  
**Date d'ajustement de l'intérêt :** \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
**Durée :** \_\_\_\_\_ ans débutant à la date d'ajustement de l'intérêt  
**Versements :** \_\_\_\_\_ \$  
**Dates des versements :** commençant le \_\_\_\_\_ et par la suite le \_\_\_\_\_ jour de chaque mois qui suit.  
**Date d'échéance :** \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

**Lieu des versements :** au bureau du créancier hypothécaire, situé à Toronto (Ontario) ou à tout autre lieu désigné par le créancier hypothécaire. Jusqu'à avis contraire, le créancier hypothécaire désigne par les présentes la succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse située à l'adresse indiquée ci-dessus comme lieu des versements.

La présente hypothèque contient les engagements et conditions qui figurent :

- (a) dans le Règlement sur les hypothèques – Loi sur les formules types de transfert du droit de propriété, et à l'Annexe «B» ci-jointe;
- (b) à l'Annexe «C» ci-jointe.

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

Fait le \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

SIGNÉ, SCELLÉ ET REMIS  
en présence de

X _____ ) X _____ SCEAU témoin débiteur hypothécaire
X _____ ) X _____ SCEAU témoin débiteur hypothécaire
X _____ ) X _____ SCEAU témoin conjoint du débiteur hypothécaire
X _____ ) X _____ SCEAU témoin garant
X _____ ) X _____ SCEAU témoin garant

# Annexe «A»

à l'hypothèque intervenue entre \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

**Description de votre bien-fonds sur lequel porte la présente hypothèque.**

Bien-fonds vous appartenant ou que vous avez pris à bail (si vous êtes preneur à bail de votre bien-fonds en vertu d'un bail, cela signifie que vous avez l'usage exclusif des bâtiments pendant la durée du bail) :

# Annexe «B»

à l'hypothèque intervenue entre

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

Les conditions et engagements suivants font partie intégrante de l'Annexe «B» de l'hypothèque. Les conditions et engagements établis à la première colonne ci-dessous et identifiés par un numéro ont le même effet que les conditions et engagements établis à la deuxième colonne ci-dessous identifiés par le même numéro.

Première colonne	Deuxième colonne
103. Le créancier hypothécaire peut décider de l'utilisation des revenus d'assurance.	103. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire doit dès la survenance d'une perte ou d'un dommage, fournir toutes preuves nécessaires et faire toutes choses nécessaires pour permettre au créancier hypothécaire d'obtenir le paiement des revenus d'assurance; il est également convenu que le créancier hypothécaire peut, à son choix, utiliser les revenus d'assurance que le créancier hypothécaire a reçu, pour réparer ou reconstruire le bâtiment ou payer le principal, les intérêts et autres sommes payables en vertu des présentes, qu'une somme soit alors due ou non, de la manière qu'il peut déterminer ou payer le débiteur hypothécaire ou toute personne qui apparaît être sur le titre enregistré, le propriétaire des biens-fonds et lieux ou partiellement d'une manière et partiellement d'une autre; mais tout paiement de revenus d'assurance au débiteur hypothécaire ne constitue pas une réduction de toutes sommes payables en vertu des présentes au créancier hypothécaire par le débiteur hypothécaire.
105. Toutes les améliorations sont réputées être des objets fixés à demeure.	105. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que tous les bâtiments, constructions, appareils, machines et améliorations quels qu'ils soient, y compris les fournaies, chaudières, chauffe-eau, et tout l'équipement de plomberie, climatisation, ventilation et chauffage, les suspensions électriques, stores, contre-portes, contre-fenêtres, fenêtres à moustiquaire, portes à moustiquaire et tous les appareils et équipements y relatifs qui sont maintenant ou seront par la suite installés sur les biens-fonds et lieux, sont ou seront par la suite réputés être des objets fixés à demeure et constituer une partie des biens-fonds, même s'ils n'y sont pas autrement fixés que par leur poids.
113. L'avance de toute partie du principal sera à la discrétion du créancier hypothécaire.	113. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que ni la passation ni l'enregistrement de la présente hypothèque ni l'avance d'une partie du principal n'obligent le créancier hypothécaire à avancer le principal ou toute partie non avancée du principal; toute avance est à la seule discrétion du créancier hypothécaire.
116. Le créancier hypothécaire doit préparer une libération.	116. Le créancier hypothécaire prépare une quittance de la présente hypothèque aux frais du débiteur hypothécaire, et le créancier hypothécaire dispose d'un délai raisonnable après la réception du plein montant pour préparer et passer cette quittance.
119. Toutes sommes payables constituent une charge grevant les biens-fonds et doivent porter intérêt.	119. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que toute somme due ou que le débiteur hypothécaire doit payer en vertu de la présente hypothèque au créancier hypothécaire, doit être ajoutée au principal et constitue une charge grevant les biens-fonds et lieux et porte intérêt jusqu'à son paiement au taux stipulé aux présentes.
120. Le débiteur hypothécaire garantit qu'il a droit de transférer les biens-fonds.	120. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire a le droit légitime, les pleins pouvoirs et l'autorité légale pour transférer les biens-fonds et lieux.
121. Le débiteur hypothécaire garantit que les biens-fonds sont libres de toute charge.	121. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que les biens-fonds et lieux sont libres, exempts, exonérés et libérés de tous les arriérés de taxes et d'impôts quels qu'ils soient, dus ou payables au titre de la totalité ou d'une partie des biens-fonds et lieux, résultant de tous transferts, hypothèques, droits, annuités, dettes, exécutions, reconnaissances de dettes et jugements antérieurs et de toute manière d'autres charges quelles qu'elles soient.
122. Le débiteur hypothécaire garantit le titre.	122. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire doit toujours garantir et défendre à jamais la totalité à toute partie des biens-fonds et lieux pour le créancier hypothécaire contre les réclamations et demandes légales de toutes personnes quelles qu'elles soient.

<b>Première colonne</b>	<b>Deuxième colonne</b>
123. Le débiteur hypothécaire promet qu'il passera tout instrument supplémentaire qui peut être exigé.	123. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire doit faire, exécuter, supporter et passer, et faire faire, effectuer, supporter et passer à l'occasion et à tout moment par la suite, tous actes, actes de transfert, transferts et instruments légaux raisonnables supplémentaires, que le créancier hypothécaire ou son avocat conçoivent, conseillent ou exigent, pour parfaire le transfert des biens-fonds, lieux et dépendances, au créancier hypothécaire.
124. Le débiteur hypothécaire et le créancier hypothécaire peuvent convenir de modifier les termes de la présente hypothèque sans enregistrer la modification.	124. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que toute convention écrite conclue entre eux pour le renouvellement de la présente hypothèque, la prolongation du délai de paiement de la totalité ou d'une partie des sommes payables en vertu des présentes ou tout changement du taux d'intérêt de la présente hypothèque, avant l'exécution par le créancier hypothécaire d'une quittance de la présente hypothèque, peut ne pas être enregistrée mais est effective et lie à toutes fins les biens-fonds, le débiteur hypothécaire, tous créanciers hypothécaires, cessionnaires ou bénéficiaires de transferts qui acquièrent un droit sur la totalité ou toute partie des biens-fonds après la date de la présente hypothèque, et elle a priorité sur ces créanciers hypothécaires, cessionnaires ou bénéficiaires de transferts lorsqu'elle est déposée ou détenue au bureau du créancier hypothécaire et elle ne peut pas libérer ou affecter tout engagement ou accord contenu dans la présente hypothèque ou qui lui est accessoire.
127. Le débiteur hypothécaire a une obligation qui se poursuit.	127. Toute extension de temps accordée par le créancier hypothécaire au débiteur hypothécaire, ou à toute personne qui s'en réclame, ou toute autre négociation menée par le créancier hypothécaire avec le propriétaire du droit de rachat ne doit en aucune façon porter atteinte ni nuire aux droits du créancier hypothécaire à l'encontre du débiteur hypothécaire ou de toute autre personne responsable du paiement des sommes nanties par les présentes.
128. Le débiteur hypothécaire doit aviser le créancier hypothécaire de tout changement de son état civil.	128. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire qu'en conséquence de tout changement affectant l'état civil du débiteur hypothécaire ou la qualification du bien-fonds et des lieux en tant que foyer matrimonial au sens de la <i>Loi sur les biens matrimoniaux</i> , le débiteur hypothécaire doit aviser le créancier hypothécaire et lui en fournir tous les détails.

Si la présente hypothèque est une hypothèque sur bail, les conditions et engagements suivants sont aussi inclus dans la présente Annexe «B» de l'hypothèque. Les conditions et engagements établis à la première colonne ci-dessous et identifiés par un numéro ont le même effet que les conditions et engagements établis à la deuxième colonne ci-dessous et identifiés par le même numéro.

<b>Première colonne</b>	<b>Deuxième colonne</b>
132. Le débiteur hypothécaire détient le dernier jour du bail en fiducie pour le créancier hypothécaire.	132. Le débiteur hypothécaire aura désormais la possession des lieux pendant le dernier jour de la durée accordée par le bail hypothéqué en vertu des présentes en fiducie pour le créancier hypothécaire et le cédera et en disposera d'après ce que le créancier hypothécaire pourra ordonner, mais sous réserve du même droit de rachat et autres droits qui sont par les présentes accordés au débiteur hypothécaire relativement à la durée dérivée accordée par les présentes; le débiteur hypothécaire nomme irrévocablement par les présentes le créancier hypothécaire comme son représentant pour être son mandataire pendant la durée de la présente sûreté et en cas de manquement à l'engagement de céder le bail et de transférer les lieux et le dernier jour de la durée accordée par le bail selon ce qu'ordonne le créancier hypothécaire à tout moment, et en particulier dès toute vente effectuée par le créancier hypothécaire en vertu de son pouvoir de vente contenu dans les présentes, pour céder le bail et transférer les lieux et le droit de retour à l'acheteur; et il est par les présentes déclaré que le créancier hypothécaire ou toute autre personne qui a pour le moment droit aux sommes garanties par les présentes peut à tout moment par voie d'acte de transfert, retirer au débiteur hypothécaire ou à toute autre personne le statut de fiduciaire du bail accordé en vertu de la déclaration de fiducie susmentionnée et dès ce retrait de statut au débiteur hypothécaire ou à tout futur fiduciaire du bail, il peut, par voie d'acte de transfert, nommer un ou des nouveaux fiduciaires à la place du débiteur hypothécaire.
133. Le débiteur hypothécaire cédera, sur demande, le dernier jour de la durée au créancier hypothécaire.	133. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire, relativement au bail visé par les présentes, à la demande du créancier hypothécaire mais aux frais et à la charge du débiteur hypothécaire accorde et cède au créancier hypothécaire ou à toute personne qu'il peut nommer, le dernier jour de la durée exclu plus haut ou de tout renouvellement ou substitut de la durée; et de plus en cas de vente effectuée par le créancier hypothécaire en vertu de son pouvoir de vente contenu dans les présentes, le débiteur hypothécaire a la possession des lieux pendant le dernier jour de la durée exclu plus haut, et de tout renouvellement ou substitut de la durée et de tous les droits de renouvellement en fiducie pour l'acheteur, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit.

# ANNEXE «D»

à l'hypothèque intervenue entre

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

## DÉFINITIONS

Dans la présente Annexe «D» et l'Annexe «C» jointes à la présente hypothèque, **vous** et **votre** désignent chacune des personnes ayant signé la présente hypothèque à titre de débiteur hypothécaire. **Nous** et **notre** désignent la Société hypothécaire Scotia, à titre de créancier hypothécaire. **Bien-fonds** désigne la parcelle décrite dans l'Annexe «A» à l'hypothèque. **Montant du prêt** désigne le capital qui vous a été prêté et qui demeure impayé.

### LE PARAGRAPHE 2A (INTÉRÊT) EST REMPLACÉ PAR CE QUI SUIT :

**A. Taux d'intérêt** - Le taux d'intérêt que vous devez payer sur le montant du prêt est un taux d'intérêt variable, exprimé comme un taux d'intérêt annuel, équivalant au taux de référence du prêt hypothécaire à taux variable (PHTV), avec un écart de \_\_\_\_ % l'an. Le taux de référence du PHTV varie périodiquement en fonction du taux de base de la Banque Scotia.

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

À la date où vous signez le présent acte, le taux de référence du PHTV est de \_\_\_\_ % l'an et le taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt (taux de référence du PHTV, majoré/diminué des points de pourcentage indiqués ci-dessus) est de \_\_\_\_ % l'an calculés semestriellement, et non d'avance. Les taux d'intérêt demeurent en vigueur après la signature de la présente hypothèque jusqu'à ce qu'ils varient, conformément au paragraphe 2A.

#### Information concernant le taux d'intérêt

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

### LE PARAGRAPHE 3A (VERSEMENTS MENSUELS) EST REMPLACÉ PAR CE QUI SUIT :

**A. Versements mensuels** - Vous devez rembourser le montant du prêt et tout l'intérêt exigible sur ce montant, en dollars canadiens. Vos versements mensuels réguliers et tous les autres paiements doivent être effectués à notre bureau, à Toronto, en Ontario, ou à tout autre lieu que nous pouvons désigner, selon les conditions suivantes :

Avant la date de début des versements mensuels réguliers, vous devez acquitter l'intérêt au taux d'intérêt applicable au montant du prêt, calculé semestriellement et non d'avance, sur tous les fonds que nous vous aurons avancés.

Si plus d'un mois s'écoule entre la date de l'avance et la date d'échéance du premier versement régulier, vous devez acquitter séparément l'intérêt couru pendant cette période. À notre discrétion, cet intérêt est exigible un mois avant la date d'échéance du premier versement régulier ou à la date d'échéance du premier versement, ou encore il peut être prélevé sur des avances ultérieures. Nous pouvons également exiger que vous acquittiez cet intérêt sur une base mensuelle, avant que nous établissions une date d'échéance pour le premier versement régulier.

Le montant en principal auquel s'ajoutent l'intérêt calculé depuis la date d'ajustement de l'intérêt est exigible et est payable en versements mensuels.

Vous devez nous rembourser le montant du prêt au moyen de versements mensuels réguliers. Le montant initial du versement mensuel calculé d'après le taux d'intérêt indiqué au paragraphe 2A ci-dessus est de \_\_\_\_\_ \$. Ce montant varie automatiquement chaque fois que le taux de référence du PHTV est modifié. Chaque rajustement de versement est calculé en tenant compte de la durée d'amortissement restante et du nouveau taux d'intérêt à la date de modification. Chaque fois qu'il y aura une modification du taux d'intérêt, nous vous ferons parvenir un avis comme il est indiqué ci-dessus. Si le taux de référence du PHTV demeure le même, le montant de la mensualité demeurera alors inchangé et vous ne recevrez aucun avis à cet effet. Chaque versement mensuel comprend une tranche affectée au remboursement du principal et une tranche affectée au paiement de l'intérêt couru à la date d'échéance de ce versement.

Les versements mensuels commencent le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ et se poursuivent mensuellement jusqu'au \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_. Chacune de ces dates est désignée «date de versement mensuel».

Vous devez acquitter le solde en principal ainsi que tout l'intérêt dû et exigible à la date d'échéance qui figure dans la formule A15 Hypothèque.

# Annexe «C»

à l'hypothèque intervenue entre

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

Les conditions et engagements qui suivent font partie intégrante de l'Annexe «C» à l'hypothèque.

## DÉFINITIONS

Dans les conditions et les engagements stipulés dans la présente Annexe «C» et dans l'Annexe «D» à l'hypothèque ainsi que dans toute autre annexe à la formule A15 Hypothèque, **hypothèque** désigne la formule A15 Hypothèque et toute annexe à la formule A15 Hypothèque; **vous** et **votre(vos)** désignent chacune des personnes ayant signé la présente hypothèque à titre de débiteur hypothécaire; **nous** et **notre(nos)** désignent la Société hypothécaire Scotia, à titre de créancier hypothécaire; **bien-fonds** désigne la ou les parcelles décrites dans l'Annexe «A» à l'hypothèque; **montant du prêt** désigne le principal qui vous a été prêté et qui demeure impayé; **année de la durée de l'hypothèque** désigne une période de douze mois débutant à la date d'ajustement de l'intérêt ou à l'anniversaire de cette date; **durée de l'hypothèque** désigne la période débutant à la date d'ajustement de l'intérêt et se terminant le jour précédant la date du paiement final qui est indiquée dans l'hypothèque.

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

### 1. AJOUT, MODIFICATION OU AMÉLIORATION ET UTILISATION DU BIEN-FONDS

Vous ne pouvez effectuer aucun ajout, aucune modification et aucune amélioration sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

**Utilisation du bien-fonds** – Il est entendu que vous conservez la possession du bien-fonds. Toutefois, si vous êtes en défaut relativement à une obligation envers nous découlant de la présente hypothèque, nous avons le droit de prendre immédiatement possession du bien-fonds.

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

### 2. INTÉRÊT

**A. Taux d'intérêt** – Le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt est celui qui est indiqué dans l'Annexe «D» à l'hypothèque.

**B. Intérêt composé** – Si à une date de versement mensuel vous omettez d'acquitter le montant dû, nous exigerons de l'intérêt sur le montant et l'intérêt en souffrance, jusqu'à leur complet remboursement. Cet intérêt est dit composé. Nous exigerons également de l'intérêt, au taux indiqué ci-dessus, sur l'intérêt composé qui est en souffrance, et ce, jusqu'à ce qu'il soit payé. Le taux d'intérêt applicable à l'intérêt composé est le même que celui qui s'applique au montant du prêt indépendamment de la date du dernier versement ou d'un défaut. Cet intérêt doit être payé périodiquement, à des intervalles (**dates d'arrêté de compte**) identiques à ceux des versements mensuels.

**C.** L'intérêt et l'intérêt composé constituent une charge grevant le bien-fonds.

**D. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées** – S'il s'agit d'un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le taux d'intérêt annuel qui s'applique au prêt au cours de la période de construction est un taux variable correspondant au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse, majoré de 1 %. Exigible mensuellement, l'intérêt est calculé semestriellement, non d'avance. Le taux d'intérêt sur le prêt est rajusté, sans qu'un préavis vous soit envoyé, le jour même de toute fluctuation du taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse. Le taux de base en vigueur de La Banque de Nouvelle-Écosse peut être obtenu dans toute ses succursales canadiennes ou dans son site Web [www.banquescotia.com](http://www.banquescotia.com).

La période de construction commence à la date de la première avance du prêt hypothécaire et prend fin à la première des dates suivantes : 9 mois plus tard ou date à laquelle au moins 75 % des fonds du prêt auront été décaissés.

### 3. MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DU PRÊT

**A. Versements mensuels** – Vous devez nous rembourser le montant du prêt et tout intérêt échu et exigible sur ce montant, en dollars canadiens. Les versements mensuels réguliers et tous les autres paiements doivent être faits à notre bureau situé à Toronto (Ontario) ou à tout autre lieu que nous aurons désigné. Ces paiements doivent être effectués conformément à l'Annexe «D» à l'hypothèque.

**B. Imputation des versements mensuels** – Chaque versement mensuel est imputé **en premier** au paiement de l'intérêt dû et exigible, et **ensuite** à la réduction du principal.

**C. 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 de l'hypothèque si vous vendez, transférez, hypothéquez ou grevez le bien-fonds d'une charge 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 de la présente hypothèque, 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 de la présente hypothèque demeurent inchangés.

**D. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées** – S'il s'agit d'un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, vous devez effectuer tous les mois au cours de la période de construction des versements en intérêt seulement dont le premier est exigible un mois après la date de la première avance. Chaque fois que le taux de base est modifié, le montant de ces versements en intérêt seulement est rajusté

automatiquement (comme le mentionne le paragraphe 2D) et calculé en fonction du montant en principal déjà avancé. Le dernier versement en intérêt seulement est exigible à la première des dates suivantes : i) date d'échéance indiquée sur la formule A15 Hypothèque; ii) neuf mois après la date de la première avance; ou iii) date à laquelle au moins 75 % du principal aura été décaissé. À cette date, le solde du prêt, majoré de tout l'intérêt couru, doit être remboursé intégralement, à moins que le prêt ne soit converti selon les modalités décrites ci-après.

Si 75 % du principal du prêt à la construction à avances échelonnées n'a pas été décaissé au plus tard à la fin de la période de neuf mois, nous pouvons :

1. convertir le prêt hypothécaire comme il est décrit ci-dessous
2. continuer à percevoir l'intérêt seulement pour une période de temps déterminée
3. exiger le remboursement complet du solde du prêt et de tout l'intérêt.

**Convertibilité du prêt** - Lorsqu'au moins 75 % du principal du prêt aura été décaissé (à condition que cela se produise dans les 9 mois qui suivent la date de la première avance), nous établirons une nouvelle date de début du prêt et convertirons le prêt selon la durée, le type de taux et le calendrier de remboursement que vous avez choisis, compte tenu du montant intégral en principal indiqué dans le Contrat de crédit à un particulier ou dans tout accord modifiant ce contrat. Nous vous fournirons à cet égard un avis de confirmation qui énoncera notamment le taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire, le montant des versements en principal et intérêt, la date de début du prêt et sa date d'échéance.

**E. Modalités de remboursement anticipé** – Si des conditions et engagements facultatifs applicables au remboursement anticipé sont joints à la présente hypothèque, vous pouvez rembourser de façon anticipée le montant en principal suivant les dispositions qui y sont énoncées.

**Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées** – S'il s'agit d'un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le présent paragraphe 3E ne s'applique pas au prêt hypothécaire durant la période de construction.

#### 4. DROIT DE PROPRIÉTÉ

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

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

#### 5. AUTRES ENGAGEMENTS

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

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

#### 6. REMBOURSEMENT DES FRAIS DE RECHERCHE DE TITRE

Quelle que soit la raison, si nous ne vous avançons pas le plein montant du principal ou une partie de celui-ci :

- en signant la présente hypothèque, vous nous cédez tous vos droits relativement au bien-fonds. Vous devez nous rembourser, sur demande, tous les frais engagés pour la recherche de titre concernant le bien-fonds et la préparation et l'enregistrement de la présente hypothèque.
- jusqu'à ce qu'ils soient remboursés, nos frais constituent une charge grevant le bien-fonds et s'ajoutent au montant du prêt.

#### 7. IMPÔT FONCIER

**A.** Vous devez effectuer des paiements mensuels pour couvrir l'impôt foncier payable sur le bien-fonds afin que nous puissions payer cet impôt lorsqu'il devient exigible.

**B.** Nous pouvons déduire de la dernière avance du principal un montant suffisant pour payer tout l'impôt exigible à la date d'ajustement de l'intérêt, ou avant, et qui n'a pas été payé à la date de versement de la dernière avance.

**C.** Vous devez effectuer des paiements mensuels au titre de l'impôt foncier. Ces paiements sont effectués aux mêmes dates que celles des versements mensuels réguliers. Chaque paiement mensuel consiste en un douzième environ du montant que nous estimons être exigible et payable au titre de l'impôt pour l'année. Ces paiements mensuels doivent nous permettre de payer tout l'impôt au plus tard à la date d'échéance annuelle prévue pour son règlement. Par ailleurs, si l'impôt est payable en versements, les paiements mensuels doivent nous permettre d'effectuer chacun des versements d'impôt sur le bien-fonds au plus tard à la date à laquelle est dû le dernier versement.

**D.** Cependant, si la date d'échéance annuelle ou la date du dernier versement de l'impôt est à moins d'une année de la date d'ajustement de l'intérêt, vous devez nous verser des paiements mensuels égaux durant cette période et durant les douze mois qui suivent. Ces paiements égaux sont fondés sur notre calcul du total de l'impôt payable pour chacune des deux périodes afin que nous recevions suffisamment d'argent pour couvrir la totalité de l'impôt pour chacune de ces périodes.

**E.** Vous devez également nous payer sur demande tout montant exigible au titre de l'impôt relatif au bien-fonds qui excède notre calcul initial ou, à notre choix, nous pouvons augmenter le montant de des paiements mensuels afin de couvrir ce montant.

**F.** Nous réglerons votre impôt à même les paiements mensuels que vous versez aussi longtemps que vous respecterez vos obligations en vertu de la présente hypothèque. Nous ne sommes pas tenus d'effectuer le paiement de l'impôt à la date d'échéance ou plus d'une fois par année. Même si vous n'avez pas versé suffisamment d'argent pour couvrir l'impôt, nous pouvons quand même le régler, ce qui créera un solde

débiteur sur le compte d'impôt foncier. Vous devez alors payer immédiatement ce solde débiteur. Jusqu'à son règlement, tout solde débiteur est ajouté au montant du prêt et constitue une charge grevant le bien-fonds. Nous ne sommes pas tenus de vous prévenir que le solde est débiteur.

**G.** Nous vous payons de l'intérêt sur tout solde créditeur sur le compte d'impôt foncier. L'intérêt que nous versons ne peut être inférieur à celui versé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur ses comptes-chèques d'épargne. Nous comptons de l'intérêt sur le solde débiteur du compte d'impôt foncier au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce que ce solde débiteur soit remboursé.

**H.** Si vous omettez d'effectuer un paiement sur le prêt, nous pouvons imputer le solde du compte d'impôt foncier au remboursement soit de l'intérêt exigible et payable, soit du principal du prêt, ou des deux.

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

## **8. CESSION DE BAUX ET DE LOYERS**

**A.** Si vous avez donné à bail la totalité ou une partie du bien-fonds, ou si à une date ultérieure vous donnez à bail la totalité ou une partie du bien-fonds, vous devez alors, après une demande écrite de notre part, nous transférer et nous céder :

- i) tout bail et toute convention de bail et leurs renouvellements (pour lesquels vous devez d'abord obtenir notre consentement écrit), autres que les renouvellements prévus dans un bail;
- ii) tout loyer et autre montant exigible aux termes d'un bail et d'une convention. Cependant, nous pouvons vous permettre de percevoir les loyers pourvu que vous n'ayez pas omis d'effectuer vos versements ou de respecter vos obligations envers nous aux termes de la présente hypothèque; et
- iii) tout droit en vertu des baux et des conventions qui affectent le bien-fonds.

**B.** De plus, vous convenez que :

- i) vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit avant de donner à bail le bien-fonds;
- ii) aucune application des paragraphes A et B ne peut nous faire entrer en possession du bien-fonds;
- iii) nous avons le droit de prendre possession du bien-fonds, si vous omettez de respecter vos obligations aux termes de la présente hypothèque; et
- iv) nous ne sommes pas tenus de percevoir les loyers ou autres revenus provenant du bien-fonds, ni d'observer les stipulations d'un bail ou d'une convention.

## **9. LES PAIEMENTS QUE NOUS POUVONS EFFECTUER**

Nous pouvons payer toute réclamation ou charge grevant le bien-fonds que nous jugeons prioritaire à la présente hypothèque. Nous pouvons également acquitter tous les frais que nous engageons pour recouvrer les paiements que vous omettez d'effectuer à leur échéance. Ces frais comprennent les honoraires versés à un avocat. Vous devez immédiatement nous rembourser, sur demande, toute somme versée pour acquitter toute réclamation ou toute charge grevant le bien-fonds, ainsi que les frais que nous avons engagés. Jusqu'à leur remboursement, les paiements sont ajoutés au montant du prêt et constituent une charge grevant le bien-fonds. Vous devez nous payer l'intérêt sur les paiements que nous avons effectués au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt, jusqu'à ce que ces paiements nous soient remboursés en totalité. Nous pouvons également exercer notre droit de recouvrer auprès de vous les paiements que vous avez omis d'effectuer ainsi que l'intérêt échu et exigible de la manière prévue sous l'intitulé **FAIRE VALOIR NOS DROITS** dans les conditions et engagements facultatifs joints à la présente hypothèque.

Si nous acquittons des réclamations ou des charges grevant le bien-fonds, nous devenons de ce fait titulaires des droits et garanties détenus par les personnes, sociétés et gouvernements que nous avons ainsi désintéressés. Nous sommes autorisés à retenir, pendant six mois ou plus, toute quittance qui pourrait être remise si nous le jugeons utile.

## **10. ASSURANCE**

Vous devez sans délai assurer et maintenir assurés en notre faveur et jusqu'à la mainlevée de la présente hypothèque, tous les bâtiments sur lesquels porte la présente hypothèque (y compris ceux qui seront construits par la suite, aussi bien pendant qu'après les travaux) contre toute perte ou tout dommage découlant d'un incendie et des autres risques ordinairement couverts par les polices d'assurance-incendie, ainsi que contre tout autre risque si nous l'exigeons. La police doit nous agréer et inclure une couverture pour risques supplémentaires et une clause prévoyant le versement au créancier hypothécaire de l'indemnité en cas de perte. Vous devez maintenir les bâtiments assurés à leur juste valeur de remplacement (soit le montant maximum pour lequel peuvent être assurés les bâtiments) en dollars canadiens, par une compagnie qui nous agréer. Si nous jugeons que l'assurance est insuffisante, nous pouvons souscrire une assurance pour vous. Vous devrez alors nous rembourser immédiatement le montant que nous aurons déboursé pour cette assurance. Toute prime que nous payons peut être ajoutée au montant du prêt et constitue une charge grevant le bien-fonds. Vous devez payer de l'intérêt sur toutes les primes que nous versons, lequel intérêt est calculé au taux exigible sur le montant du prêt, jusqu'à ce que vous nous ayez remboursé ces primes. Vous devez, sur demande, nous céder toutes les polices d'assurance et tous les reçus que vous détenez relativement aux bâtiments ainsi que tout produit découlant de ces polices. Sur demande, vous devez nous remettre ces polices d'assurance. La production de la présente hypothèque constitue une preuve suffisante pour que la compagnie d'assurance nous verse toute indemnité prévue dans la police d'assurance ou qu'elle accepte nos instructions relativement au sinistre.

Si vous :

- ne maintenez pas une assurance suffisante sur les bâtiments, tel que le stipule le présent paragraphe;
- ne nous remettez pas sur demande une copie de toute police d'assurance ou de tout reçu; ou
- ne nous fournissez pas sur demande une preuve de tout renouvellement ou remplacement de l'assurance au moins quinze jours avant l'expiration ou la résiliation de la police;

nous pouvons, bien que n'y étant pas obligés, assurer tout bâtiment. Le montant de la prime que nous versons pour cette assurance s'ajoute au montant que vous nous devez aux termes de la présente hypothèque et porte intérêt au taux applicable au prêt hypothécaire. Vous devez payer ce montant en même temps que votre prochaine mensualité.



## 11. MAINTIEN DU BIEN-FONDS EN BONNE CONDITION

Vous devez garder le bien-fonds en bonne condition et effectuer toutes les réparations nécessaires. Vous ne devez ni faire ni permettre à un tiers de faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur du bien-fonds. Nous pouvons inspecter le bien-fonds à tout moment raisonnable, si nous jugeons que

- vous ne gardez pas le bien-fonds en bonne condition; ou
- vous faites ou permettez que l'on fasse quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur du bien-fonds.

Nous pouvons effectuer les réparations nécessaires. Vous devez nous rembourser immédiatement les coûts de l'inspection et des réparations nécessaires. Jusqu'à ce qu'ils nous soient payés, ces coûts sont ajoutés au montant du prêt et constituent une charge grevant le bien-fonds. Vous devez payer de l'intérêt sur ces coûts, au taux d'intérêt applicable au montant du prêt, et ce, jusqu'à ce que les coûts nous soient payés en totalité.

## 12. ENVIRONNEMENT

Nous (et aux fins du présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'il s'agit d'un prêt assuré par cette société) pouvons inspecter le bien-fonds et les bâtiments qui s'y trouvent lorsque nous le jugeons à propos. Nous pouvons procéder à de telles inspections à toutes fins utiles, mais en particulier pour effectuer des analyses d'ambiance, des évaluations des lieux et les vérifications ou études que nous jugeons nécessaires. Les frais engagés pour de telles évaluations, vérifications ou études sont à votre charge et doivent nous être remboursés dès réception d'un avis à cet effet. S'ils ne sont pas acquittés sur demande, ces frais peuvent s'ajouter au solde du prêt et portent intérêt au taux applicable à ce prêt. Aucune intervention de notre part en application du présent article n'est assimilable à une prise de contrôle du bien-fonds.

## 13. REMBOURSEMENT IMMÉDIAT DU MONTANT DU PRÊT

Nous pouvons exiger que le montant du prêt et l'intérêt échu et exigible auquel nous avons droit nous soient remboursé immédiatement si :

- a) vous omettez d'effectuer un versement mensuel régulier, de payer toute portion du montant du prêt ou tout intérêt échu et exigible, ou d'effectuer tout autre paiement que vous nous devez;
- b) vous omettez de respecter une de vos obligations en vertu de la présente hypothèque;
- c) un privilège grève le bien-fonds ou nous sommes avisés par écrit de tout privilège enregistré en raison du non-paiement de l'impôt foncier ou des charges communes, d'un jugement ou de tout privilège de construction ou de toute charge similaire;
- d) le bien-fonds est abandonné;
- e) un bâtiment, un ajout, des modifications ou des rénovations effectuées sur le bien-fonds demeurent inachevés et aucuns travaux n'y sont effectués pendant 30 jours consécutifs;
- f) vous faites ou permettez à un tiers de faire quoi que ce soit qui puisse diminuer la valeur du bien-fonds.

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

Si vous omettez d'effectuer vos versements mensuels réguliers ou tout autre paiement que vous avez convenu de nous verser, ou de respecter vos obligations en vertu de la présente hypothèque, nous pouvons, par écrit, nommer un séquestre afin de recouvrer tout revenu provenant du bien-fonds. Nous pouvons aussi, par écrit, nommer un nouveau séquestre afin de remplacer celui que nous avons déjà nommé. Le séquestre est votre mandataire de telle sorte que ses manquements sont réputés être les vôtres.

**Le séquestre a le droit :**

- de prendre tout recours juridique (pris en votre nom ou au nôtre) afin de recouvrer le revenu provenant du bien-fonds;
- de prendre possession du bien-fonds ou d'une partie de celui-ci;
- de gérer le bien-fonds et de le conserver en bonne condition.

**Sur les revenus perçus, le séquestre peut :**

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

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

## 15. FAIRE VALOIR NOS DROITS

**A.** Si vous avez omis d'effectuer vos versements mensuels réguliers ou tout autre paiement que vous nous devez en vertu de la présente hypothèque, nous pouvons exercer un ou plusieurs des recours suivants :

- i) **Vous poursuivre en justice** – Si nécessaire, nous pouvons prendre toute mesure afin de recouvrer le solde impayé du montant du prêt, l'intérêt échu et exigible, et nos frais;
- ii) **Pouvoir de vente** – Après vous avoir donné un avis écrit de quatre semaines par courrier recommandé ou certifié et à la suite de la publication d'un avis dans un des journaux publiés dans la province du Nouveau-Brunswick, une fois par semaine, pendant quatre semaines consécutives, et dans la Gazette Royale, tel que l'exige la loi, nous pouvons vendre et disposer du bien-fonds et de

ses dépendances ou de quelque partie que ce soit de celui-ci, par vente à l'encan ou par vente privée, au prix exigé en argent comptant ou autrement, que nous jugeons acceptable. Tous les contrats et actes de transfert que nous passons afin de procéder à une telle vente sont valides nonobstant le fait que vous n'étiez pas partie à ceux-ci ou que vous n'y aviez pas consenti. Nous avons le droit de faire des offres d'achat et d'acheter à toute vente de ce genre;

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

Après avoir payé tous les frais que nous avons engagés pour prendre, recouvrer ou conserver possession du bien-fonds ou pour vendre ou céder à bail le bien-fonds, nous pouvons utiliser le produit net de la vente ou de la cession à bail pour rembourser en premier lieu l'intérêt échu et exigible, puis le solde impayé du montant du prêt. Tout surplus restant après le règlement de toutes les réclamations vous sera remis. Si le produit de la vente ou de la cession à bail du bien-fonds est inférieur au montant que vous nous devez, en plus des frais, vous devez nous payer la différence.

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

**B. Inexécution des obligations et omission d'effectuer un paiement** – Si vous omettez de respecter l'une de vos obligations aux termes de la présente hypothèque, nous pouvons exercer nos droits susmentionnés et nous pouvons pénétrer dans le bien-fonds en tout temps, sans la permission de qui que ce soit, et prendre toutes les dispositions nécessaires pour :

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

Nous pouvons aussi prendre toute mesure jugée nécessaire afin de prendre, reprendre ou garder la possession du bien-fonds.

**C. Nos frais** – Vous devez nous payer immédiatement tous les frais que nous avons engagés pour exercer nos droits. Nos frais comprennent les frais de prise de possession ou de garde du bien-fonds, une allocation pour le temps et les services fournis par nos employés et/ou ceux de La Banque de Nouvelle-Écosse pour ce faire, les honoraires versés à un avocat, et tous les autres frais reliés à la protection de nos droits en vertu de la présente hypothèque. Nos frais sont immédiatement payables par vous. Jusqu'à ce qu'ils soient payés, nos frais s'ajoutent au montant du prêt et constituent une charge grevant le bien-fonds. De plus, jusqu'à ce que nos frais soient remboursés intégralement, vous devez payer de l'intérêt sur nos frais calculé au taux applicable au montant du prêt. Le montant de ces frais peut être déduit du produit net de toute vente ou cession à bail du bien-fonds. Si le produit net de la vente ou de la cession à bail ne couvre pas nos frais, vous devez aussitôt nous payer la différence.

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

- un paiement échu en notre faveur; ou
  - un autre paiement auquel vous êtes tenus en vertu de la présente hypothèque;
- nous pouvons pratiquer une saisie-gagerie de vos biens. Pour ce faire, nous pouvons saisir n'importe quel bien se trouvant sur le bien-fonds et le vendre, tel que le permet le droit du Nouveau-Brunswick. Le produit net de la vente est affecté à la réduction du montant du prêt et de l'intérêt échu et exigible. Ce recours n'a pas pour effet de nous mettre en possession du bien-fonds ni de nous rendre redevable de tout montant d'argent, sauf de celui que nous avons reçu.

**E. Jugements** – Si nous obtenons un jugement contre vous en raison de l'inexécution de l'une de vos obligations aux termes de la présente hypothèque, cela n'aura pas pour effet de réunir les ordonnances de ce jugement avec les autres recours et droits que nous détenons pour l'exécution de vos obligations aux termes de la présente hypothèque. Nous conservons le droit de recevoir l'intérêt sur le montant du prêt au taux pratiqué sur ce montant et tel qu'indiqué dans la présente hypothèque. Le taux d'intérêt payable aux termes d'un jugement, jusqu'au remboursement intégral du montant qu'ordonne ce jugement, doit être calculé et payé de la même manière que l'intérêt pratiqué aux termes de la présente hypothèque et au même taux que celui pratiqué sur le montant du prêt, jusqu'au remboursement intégral du montant qu'ordonne le jugement.

## 16. DÉLAI DANS L'EXERCICE DE NOS DROITS

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

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

## 17. CONDITIONS D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE À LA CONSTRUCTION

Ni construction de bâtiment sur le bien-fonds ni amélioration aux bâtiments existants ne peuvent être effectuées sans notre approbation préalable, par écrit, des plans et devis. Vous devez terminer la construction d'un bâtiment ou des améliorations dans les meilleurs délais. Nous vous consentirons des avances (paiements partiels du principal) échelonnées selon l'avancement des travaux, jusqu'à l'achèvement complet des travaux et l'occupation du bâtiment ou la vente du bien-fonds. Nous nous réservons le droit de décider de l'opportunité et

du moment des avances.

**Intérêt sur les avances faites en vertu d'un prêt hypothécaire à la construction** - De l'intérêt, au taux applicable au montant du prêt, est exigible sur le montant de chaque avance du principal que nous vous versons. L'intérêt est calculé à compter de la date de chaque avance et est déduit des avances ultérieures ou payable en versements mensuels dus le PREMIER jour de chaque mois. Le premier versement mensuel d'intérêt est payable le mois suivant celui au cours duquel est faite la première avance et l'intérêt payable sur les avances ultérieures est payable de la même manière. L'intérêt payable sur toutes les avances est dû et doit être acquitté jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt.

#### **18. MAINLEVÉE DE LA PRESENTE HYPOTHÈQUE**

Nous pouvons établir les conditions pour la mainlevée de la présente hypothèque sur tout ou partie du bien-fonds, que nous ayons reçu ou non contrepartie. Cela signifie que des stipulations peuvent être établies relativement à la mainlevée totale ou partielle du bien-fonds. Même si nous libérons une partie du bien-fonds de la présente hypothèque, le reste du bien-fonds continuera de garantir le montant du prêt et tout l'intérêt payable en vertu de la présente hypothèque. Nous ne sommes redevables que des sommes que nous avons reçues.

Si le bien-fonds est loti avant que nos droits sur celui-ci prennent fin, la garantie que constitue la présente hypothèque portera sur chacun des lots formant le bien-fonds. Cela signifie que chaque lot garantit le remboursement du plein montant que vous nous devez, même si nous accordons la mainlevée de la présente hypothèque relativement à d'autres lots du bien-fonds.

Si une partie du bien-fonds ou tout terrain attenant à celui-ci fait l'objet d'une expropriation ou d'une autre procédure semblable, le montant total de l'indemnité à laquelle vous pourriez avoir droit doit être affecté, si nous le jugeons à propos, au remboursement du solde exigible sur le prêt hypothécaire, y compris les pénalités, les frais ou l'intérêt auxquels nous avons droit aux termes de la présente hypothèque ou en vertu des lois applicables.

Nous pouvons vous libérer, de même que le garant ou toute autre personne, de l'exécution de toute obligation prévue dans la présente hypothèque ou dans un autre document de garantie, sans qu'il y ait libération de quelque partie du bien-fonds affecté en garantie ou de toute autre sûreté. Une telle libération ne libère pas une autre personne de ses obligations aux termes de la présente hypothèque.

#### **19. RENOUELEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE OU MODIFICATION DE SES MODALITÉS**

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

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

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

#### **20. QUITTANCE**

Vous êtes responsable de l'enregistrement et des frais engagés pour l'enregistrement de toute quittance.

#### **21. INTITULÉS**

Sauf en ce qui concerne les dispositions du règlement général concernant la Loi sur l'enregistrement foncier, les intitulés ne font pas partie de la présente hypothèque. Ils ne servent qu'à faciliter la référence aux diverses parties de l'hypothèque.

#### **22. PARTIES LIÉES PAR LA PRÉSENTE HYPOTHÈQUE**

Vous consentez à respecter les conditions et obligations contenues dans la présente hypothèque et à être lié par celles-ci. La présente hypothèque liera également vos héritiers, vos représentants successoraux, vos successeurs ou vos ayants droit, nos successeurs, nos ayants droit ou nos représentants successoraux et toute autre personne à qui vos droits sont transférés. De même, l'hypothèque lie toute personne à qui nous transférons l'hypothèque. Tout débiteur hypothécaire ayant signé la présente hypothèque sera conjointement et solidairement responsable du respect de toutes les obligations prévues par la présente hypothèque.

#### **23. 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.

#### **24. GARANTIE**

En contrepartie du prêt consenti par le créancier hypothécaire au débiteur hypothécaire, le garant s'engage à garantir les paiements du débiteur hypothécaire, y compris l'intérêt, qu'il y ait changement ou non du taux d'intérêt. Il s'engage également à garantir le respect des obligations du débiteur hypothécaire prévues à la présente hypothèque. Si le débiteur hypothécaire omet d'effectuer un paiement ou de respecter une obligation, le garant devra acquitter au créancier hypothécaire tous les paiements dus et remplir toutes les obligations non respectées par le débiteur hypothécaire. Le garant sera conjointement et solidairement

responsable avec le débiteur hypothécaire de toutes les obligations prévues à la présente hypothèque. Il est entendu que le créancier hypothécaire peut, sans réduire la responsabilité du garant et sans obtenir son consentement ou l'en informer, accorder toute prorogation du délai de paiement et toute prorogation de la durée du prêt, y compris tout renouvellement du prêt hypothécaire ou de sa durée; augmenter le taux d'intérêt prévu à la présente hypothèque, soit avant l'échéance initiale, soit avant l'échéance de tout renouvellement; accorder la mainlevée totale ou partielle de l'hypothèque qui grève le bien-fonds ou de toute autre sûreté; faire affaire avec le débiteur hypothécaire ou toute autre personne (y compris le garant) ou passer toute sûreté (y compris la présente hypothèque) relativement au bien-fonds du débiteur hypothécaire, y compris la mainlevée, le délaissement, la réalisation ou le remplacement de toute sûreté que nous pourrions détenir; renoncer en tout temps à toute stipulation de la présente hypothèque ou modifier toute condition de ladite hypothèque, soit avant l'échéance initiale, soit avant l'échéance de tout renouvellement; et ce, avant ou après avoir exigé le paiement de toute personne, sans pour autant affecter la garantie. Le créancier hypothécaire peut exiger le paiement prévu par cette garantie sans l'avoir réclamé au préalable du débiteur hypothécaire ou de toute autre personne (y compris le garant) ou en vertu de toute sûreté (y compris l'hypothèque). La garantie de la présente hypothèque lie les représentants successoraux du garant. S'il y a plus d'un garant, chaque garant s'engage envers le créancier hypothécaire à être conjointement et solidairement responsable, aux termes de la présente garantie, avec tout autre garant et le débiteur hypothécaire.

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

(Dans le présent article, la Loi sur les condominiums est appelée la Loi. Les expressions utilisées ci-après étant les mêmes que celles relevées dans la Loi, elles ont le même sens que dans la Loi, sauf l'expression «propriété condominiale» qui a le même sens que le mot «bien-fonds» dans la Loi).

- A. Vous devez respecter toutes les obligations qui découlent de cette hypothèque, telles qu'elles sont modifiées par la Loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale (l'association) concernant le bien-fonds, et par les stipulations du présent article.
- B. Vous devez respecter la Loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association.
- C. Vous devez nous fournir sur demande, de temps à autre, une preuve de conformité.
- D. Vous devez payer les dépenses communes relatives au bien-fonds à l'association aux dates d'échéance, ou, si nous exerçons notre droit de recouvrer votre part des dépenses communes, vous devez nous les payer dès que vous en êtes avisé. Nous pouvons accepter un relevé qui semble avoir été émis par l'association comme preuve suffisante des montants des dépenses communes et des dates auxquelles ces montants sont dus.
- E. Vous devez nous faire parvenir tous les avis, règlements administratifs et états financiers et toutes les règles et évaluations de l'association.
- F. Vous devez nous fournir, sur demande, tout document et toute information que vous recevez de l'association, ou que vous êtes en droit de recevoir.
- G. Vous devez entretenir toutes les améliorations apportées à votre partie privative et les réparer en cas de dommages.
- H. Vous ne pouvez faire ni permettre à quiconque de faire quoi que ce soit susceptible de diminuer la valeur du bien-fonds.
- I. **Assurance** – En plus de l'assurance que doit souscrire l'association, vous devez :
  - i) assurer toutes les améliorations que vous ou les propriétaires antérieurs ont effectuées à votre partie privative;
  - ii) souscrire une assurance pour les risques additionnels, selon nos exigences;
  - iii) assurer votre quote-part des parties communes ou autre droit dans les bâtiments (actuels ou futurs, aussi bien pendant qu'après les travaux de construction) faisant partie de la propriété condominiale ou de l'actif de l'association, si l'association omet d'assurer les bâtiments tel qu'il est exigé ou si nous exigeons que vous le fassiez;
  - iv) nous céder les polices d'assurance de même que (en autant que le permet la loi) vos droits dans les polices détenues par l'association;
  - v) nous fournir une preuve que l'assurance exigée est en vigueur, de même qu'une preuve de tout renouvellement ou de tout remplacement de la police d'assurance, et ce, au moins quinze jours avant que la police d'assurance n'expire ou ne soit résiliée;
  - vi) faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit d'assurance.

Chacune des polices d'assurance (de même que celles de l'association) doit être conforme à ce qui suit :

- le bien-fonds doit être assuré contre toute destruction ou tout 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;
- nous pouvons stipuler quels sont les risques et les sinistres devant être couverts de même que le montant de la couverture;
- nous pouvons approuver le choix de la compagnie d'assurance; et
- nous pouvons stipuler les conditions que doit comporter la police.

En ce qui concerne l'assurance souscrite par l'association, nous avons le droit d'exiger que le produit de l'assurance soit utilisé, en autant que le permet la loi, pour réparer et reconstruire les bâtiments ou pour rembourser le montant du prêt et l'intérêt exigible et payable en totalité ou en partie, ou les deux. À défaut de votre part d'assurer le bien-fonds conformément aux exigences du présent article, nous pouvons, sans y être tenus, souscrire à votre place l'assurance requise, les primes de l'assurance étant aussitôt exigibles. En cas de sinistre, vous devez nous fournir immédiatement à vos frais, en votre nom et celui de l'association, les preuves requises, et vous devez accomplir les formalités nécessaires pour nous permettre d'obtenir le paiement de l'indemnité. Vous ferez en sorte que l'association s'acquitte de ses charges et obligations aux termes de la Loi sur les condominiums, de la déclaration et de son règlement administratif.

**J. Autres frais remboursables** – En plus de nos autres droits et recours aux termes de la présente hypothèque, vous devez nous rembourser sur demande tous les frais liés à :

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

Si nos frais sont liés à la fois à d'autres parties privatives et au bien-fonds, le montant dont vous nous êtes redevable s'applique uniquement aux frais liés au bien-fonds, tels que nous les avons établis. Ces frais doivent nous être remboursés immédiatement. Jusqu'à ce qu'ils soient remboursés, nos frais s'ajoutent au montant du prêt et constituent une charge grevant le bien-fonds. Vous devez nous verser de l'intérêt sur nos frais au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt jusqu'à ce qu'ils nous soient intégralement remboursés.

**K. Droits de vote** – Vous nous autorisez à exercer vos droits de vote et d'approbation en vertu de la Loi. Vous nous autorisez également à exercer votre droit :

- d'exiger que l'association achète votre partie privative et votre quote-part des parties communes, lorsque la Loi le prévoit;
- de choisir que la valeur de votre partie privative et de votre quote-part des parties privatives ou de celle de la propriété condominiale soit déterminée par voie d'arbitrage; et
- de recevoir votre part de l'actif de l'association et des produits de la vente de votre partie privative et de votre quote-part des parties communes, ou de la propriété condominiale, ou de toute portion des parties communes.

Si nous n'exerçons pas vos droits, vous pouvez les exercer conformément aux instructions que nous vous donnerons. Avant de faire une demande ou un choix, vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit. Vous devez agir ainsi même s'il n'existe aucun droit entre nous et l'association, et même si nous avons pris des dispositions pour que vous exerciez ce droit.

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

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

- i) inspecter le bien-fonds à tout moment jugé raisonnable;
- ii) effectuer tout entretien et toute réparation nécessaire à la suite de dommages;
- iii) examiner les registres de l'association;
- iv) remédier à toute omission de votre part de vous conformer à la Loi, à la déclaration, aux règlements administratifs ou aux règles de l'association.

**M. Remboursement immédiat du prêt hypothécaire** – Le montant du prêt ainsi que tout l'intérêt échu et exigible auquel nous avons droit deviennent immédiatement payables, à notre discrétion, si :

- i) l'association omet de se conformer à la Loi et à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de l'association;
- ii) l'association omet :
  - d'assurer toutes les parties privatives et les parties communes comme l'exige la Loi et selon nos exigences additionnelles;
  - d'assurer son actif si nous le lui demandons et conformément à nos exigences;
  - de nous fournir sur demande une preuve que l'assurance est en vigueur; ou
  - de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance;
- iii) à notre avis, l'association ne gère pas la propriété condominiale et son actif de manière prudente;
- iv) l'association omet de maintenir son actif en bon état et en bonne condition de fonctionnement;
- v) l'association effectue des modifications importantes aux parties communes ou à son actif sans notre approbation;
- vi) il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la dissolution de la copropriété;
- vii) la vente de la propriété condominiale ou d'une portion des parties communes est autorisée;
- viii) un tribunal émet une ordonnance selon laquelle la propriété condominiale n'est plus assujettie à la Loi;
- ix) la propriété condominiale cesse d'être assujettie à la Loi;
- x) vous omettez de vous conformer à vos obligations aux termes du présent article.

Nos droits ne sont pas affectés du fait d'avoir voté en faveur de la dissolution, de la vente ou de l'ordonnance susmentionnée, ou d'y avoir consenti, ou du fait que la propriété condominiale n'est pas assujettie à la Loi.

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

- toutes les conditions de la présente hypothèque s'appliquent à vos droits dans le bien-fonds;
- vous nous autorisez à consentir avec toute personne à la division de la propriété condominiale. Pour ce faire, nous pouvons verser ou recevoir des sommes d'argent afin que la division soit égale. De même, nous pouvons passer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de la division;
- toutes les sommes que nous recevons (déduction faite de nos frais) sont affectées au remboursement du montant du prêt.

## **26. CHANGEMENT D'ÉTAT MATRIMONIAL**

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