



Formule 15  
**HYPOTHÈQUE**

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

**Numéro d'identification de parcelle :** \_\_\_\_\_  
NID

**Débiteur hypothécaire :** \_\_\_\_\_  
nom

\_\_\_\_\_ adresse

ET

\_\_\_\_\_ nom

\_\_\_\_\_ adresse

**(Conjoint de :** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ nom du débiteur hypothécaire

\_\_\_\_\_ adresse

**Créancier hypothécaire :** **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA**  
nom

\_\_\_\_\_ adresse

**Garant :** \_\_\_\_\_  
nom

\_\_\_\_\_ adresse

**Mode de tenure :** **SANS OBJET**

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

**Principal :** \_\_\_\_\_ \$

**Taux d'intérêt :** **Voir l'Annexe G** \_\_\_\_\_ % l'an

**Méthode de calcul de l'intérêt :** semestriellement, non d'avance

**Date d'ajustement de l'intérêt :** \_\_\_\_\_

**Durée :** \_\_\_\_\_ à compter de la date d'ajustement de l'intérêt

**Versements :** **Voir l'Annexe G** \_\_\_\_\_ \$

**Dates des versements :** commençant le \_\_\_\_\_

et par la suite, le PREMIER de chaque mois qui suit pendant la durée du prêt.

**Date d'échéance :** \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

**Lieu de 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.

Conditions et engagements statutaires exclus : 101, 102, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 117, 118.

Conditions et engagements facultatifs inclus : SMC - 1411

Selon le mode de tenure spécifié, le débiteur hypothécaire hypothèque (sous réserve des limites spécifiées) au profit du créancier hypothécaire la parcelle spécifiée pour garantir le remboursement du principal et de l'intérêt aussi bien avant qu'après qu'ils soient arrivés à échéance, tel qu'il est indiqué.

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

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

Date : \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

TÉMOINS :

X \_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_

DÉBITEUR HYPOTHÉCAIRE :

X \_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_

Conjoint de \_\_\_\_\_  
Nom du débiteur hypothécaire

X \_\_\_\_\_

X  
Garant

X  
Garant

# ANNEXE «G»

Annexe à l'hypothèque intervenue entre

---

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

---

## DÉFINITIONS

Dans la présente Annexe «G» ainsi que dans les engagements et conditions facultatifs faisant partie de la présente hypothèque, **vous** désigne chacune des personnes ayant signé la présente hypothèque à titre de débiteur hypothécaire; **nous** désigne la Société hypothécaire Scotia, à titre de créancier hypothécaire; **bien-fonds** désigne la ou les parcelles décrites dans la présente formule 15 Hypothèque («hypothèque»); et **montant du prêt** désigne le principal qui vous a été prêté et qui demeure impayé.

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

**A. Taux d'intérêt** - Le taux d'intérêt applicable au montant du prêt est un taux annuel variable correspondant au taux de référence appliqué par le créancier hypothécaire aux prêts hypothécaires à taux variable (PHTV), avec un écart de \_\_\_\_\_ % l'an. Le taux de référence du créancier hypothécaire applicable aux PHTV est établi le premier jour de chaque mois et est équivalent au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse ce même jour.

Calculé semestriellement et 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 varie automatiquement. Si le taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse varie durant le mois, le taux d'intérêt applicable au prêt ne sera pas modifié avant le premier jour du mois suivant. Toute référence dans la présente hypothèque au taux d'intérêt applicable au montant du prêt désigne le taux de référence applicable aux PHTV, auquel s'ajoutent ou se soustraient les points de pourcentage par année susmentionnés, calculé et exigible de la manière indiquée ci-dessus.

À la date où vous signez la présente hypothèque, le taux de référence applicable aux PHTV est de \_\_\_\_ % l'an et le taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt (taux de référence applicable aux PHTV auquel s'ajoutent ou se soustraient les points de pourcentage susmentionnés) est de \_\_\_\_ % l'an, calculé semestriellement et non d'avance. Ces taux d'intérêt sont en vigueur dès la signature de la présente hypothèque, jusqu'à ce qu'ils varient conformément aux dispositions du présent paragraphe A.

#### Calcul de l'intérêt

Après chaque modification du taux de référence applicable aux PHTV, un avis indiquant le nouveau taux d'intérêt applicable et sa date de prise d'effet vous sera envoyé par la poste. L'avis sera posté à la dernière adresse connue figurant dans nos dossiers. Toutefois, le fait que nous omettions de vous faire parvenir un tel avis ou que vous ne le receviez pas n'empêchera pas le taux de varier conformément aux dispositions du paragraphe 2A. Le taux de référence applicable aux PHTV peut être obtenu dans toutes les succursales de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

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

#### Versements mensuels

Vous devez nous rembourser le montant du prêt et tout intérêt échu et exigible sur ce montant en dollars canadiens. Le taux d'intérêt applicable au montant du prêt est celui qui est établi ci-dessus au paragraphe 2A.

Avant le début des versements mensuels ordinaires, vous devez payer de l'intérêt au taux d'intérêt applicable au montant du prêt sur tous les fonds que nous vous avons avancés jusqu'à la **date d'ajustement de l'intérêt** (c'est-à-dire la date à laquelle s'amorce la durée du prêt hypothécaire). L'intérêt est calculé à compter de la date de chaque avance et est exigible et payable par versements mensuels à compter du premier jour du mois qui suit la date de chaque avance et le premier jour de chaque mois par la suite. Le cas échéant, le solde de l'intérêt sur les avances payable jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt, exclusivement, est exigible et payable à cette date.

Le principal, auquel s'ajoute l'intérêt calculé depuis la date d'ajustement de l'intérêt, est exigible et doit être acquitté par versements mensuels. Le montant initial du versement mensuel calculé d'après le taux d'intérêt indiqué ci-dessus au paragraphe 2A est de \_\_\_\_\_ \$. Le montant des versements varie automatiquement le premier jour du mois chaque fois que le taux de référence applicable aux PHTV est modifié. Chaque rajustement des versements est établi en tenant compte de la période d'amortissement restante et du nouveau taux d'intérêt à la date de modification. Dans un délai de 30 jours à compter d'une modification, nous vous informerons du nouveau taux d'intérêt applicable au montant du prêt et du nouveau montant des versements. Si le premier jour du mois le taux de référence applicable aux PHTV demeure inchangé, le montant des versements restera le même et vous ne recevrez pas d'avis de modification.

Chacune des dates ci-dessus est désignée date de versement mensuel. Chaque versement mensuel comprend une tranche affectée au remboursement du principal et une tranche affectée au paiement de l'intérêt exigible et payable à la date de versement mensuel.

Vous devez acquitter le solde du principal ainsi que tout l'intérêt exigible et payable sur ce solde à la date d'échéance qui figure dans la formule 15 Hypothèque.

**CERTIFICAT DE PASSATION D'ACTE**

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

Notaire : \_\_\_\_\_  
(nom)

\_\_\_\_\_ (adresse)

Autorité législative : \_\_\_\_\_

Lieu de résidence du notaire : \_\_\_\_\_

Personne qui a passé l'instrument : \_\_\_\_\_ (nom)

\_\_\_\_\_ (nom)

Lieu de passation : \_\_\_\_\_

Date de passation : \_\_\_\_\_

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

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

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

Lieu : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

\*Notaire : \_\_\_\_\_  
(signature)

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

**AFFIDAVIT DE PASSATION D'ACTE PAR UNE CORPORATION**

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

Signataire : \_\_\_\_\_  
(nom)

\_\_\_\_\_  
(adresse)

Poste occupé par le signataire : \_\_\_\_\_

Corporation : \_\_\_\_\_  
(nom)

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

\_\_\_\_\_  
(adresse)

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

Lieu de la passation : \_\_\_\_\_

Date de la passation : \_\_\_\_\_

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

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

RAYER LA MENTION INUTILE

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

OU

la corporation n'a pas de sceau;

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

FAIT SOUS SERMENT à \_\_\_\_\_ )

dans la province de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ )

le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ )

devant moi, \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

Commissaire à la prestation des serments étant avocat(e)

\* Notaire

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

**AFFIDAVIT ÉTABLISSANT L'ÉTAT CIVIL**

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

Signataire : \_\_\_\_\_  
(nom)

\_\_\_\_\_  
(adresse)

\_\_\_\_\_  
(nom)

\_\_\_\_\_  
(adresse)

Conjoint du signataire : \_\_\_\_\_  
(nom)

Date du contrat domestique : \_\_\_\_\_

Date de l'ordonnance de la cour : \_\_\_\_\_

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

1. je suis(nous sommes) la(les) personne(s) qui transfère(transférons) un droit dans l'instrument ci-joint et j'ai(nous avons) une connaissance personnelle des faits déclarés ci-après;

**RAYER LES MENTIONS INUTILES**

2. je ne suis(nous ne sommes) pas marié(s);

OU

le nom de mon conjoint est celui qui est spécifié ci-dessus;

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

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

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

OU

la signature de mon conjoint n'est pas nécessaire parce que :

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

OU

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

OU

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

FAIT SOUS SERMENT à \_\_\_\_\_ )

dans la province de \_\_\_\_\_ )

le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ )

devant moi, \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ )

Commissaire à la prestation des serments étant avocat(e)

\* Notaire

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

## CONDITIONS ET ENGAGEMENTS FACULTATIFS N° SMC - 1411

### DÉFINITIONS

Dans le présent jeu de conditions et d'engagements facultatifs et dans les annexes jointes à une formule 15 Hypothèque, **hypothèque** désigne la formule 15 Hypothèque dans laquelle le présent jeu de conditions et d'engagements facultatifs est désigné par son numéro de dépôt, toute annexe à la formule 15 Hypothèque et le présent jeu de conditions et d'engagements facultatifs; **vous** désigne chacune des personnes ayant signé la présente hypothèque à titre de débiteur hypothécaire; **nous** désigne la Société hypothécaire Scotia, à titre de créancier hypothécaire; **bien-fonds** désigne la ou les parcelles décrites dans la formule 15 Hypothèque («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 applicable au montant du prêt est celui indiqué dans l'hypothèque. Calculé semestriellement, non d'avance, l'intérêt est payable mensuellement. Le premier calcul semestriel de l'intérêt effectué après la **date d'ajustement de l'intérêt** (c'est-à-dire la date de départ de la durée de l'hypothèque) couvre la période de six mois commençant à courir à cette date. Ce calcul suit de six mois la date d'ajustement de l'intérêt et, par la suite, doit être effectué tous les six mois. Ce taux d'intérêt s'applique au montant du prêt, indépendamment de la date du dernier versement ou d'un défaut, jusqu'au complet remboursement du montant du prêt.

**B. Intérêt composé** – Si à une date de versement mensuel vous omettez d'acquitter le montant dû, nous exigeons de l'intérêt sur le montant du prêt et l'intérêt en souffrance, jusqu'à leur complet remboursement. Cet intérêt est dit composé. Nous exigeons 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.

### 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 comme suit :

Avant le début des versements mensuels réguliers, vous devez payer mensuellement l'intérêt calculé semestriellement et non d'avance au taux précisé dans l'hypothèque sur toutes les sommes que nous vous avons avancées jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt. L'intérêt est calculé à partir de la date de chaque avance et est exigible et payable par versements mensuels le premier jour du mois suivant la date de chacune des avances et, par la suite, le premier jour de chaque mois. Le cas échéant, le solde de l'intérêt sur les avances payable jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt exclusivement est exigible et payable à cette date.

Le principal et l'intérêt calculé à compter de la date d'ajustement de l'intérêt sont exigibles et payables par vous au moyen de versements mensuels réguliers.

Vous devez acquitter les versements mensuels réguliers en montants égaux, conformément à l'hypothèque. 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.

Vous devez acquitter le solde du principal ainsi que l'intérêt exigible et payable, à la date indiquée dans l'hypothèque comme étant la date d'échéance.

**B. Imputation des paiements mensuels** – Chaque versement mensuel sera imputé **en premier** au paiement de l'intérêt exigible et payable, et **par la suite** 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 les sommes qui nous sont dues aux termes de la présente hypothèque demeurent inchangés.

#### **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 droit 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 et 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 par 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 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 s'ajoute 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 du 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 de l'intérêt exigible et payable, 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.

## 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 aux termes d'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 qui, selon nous, prend rang avant 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 s'ajoutent 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 agréée. 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 aux termes de 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 DE VOTRE 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
  - que 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 frais d'inspection et des réparations nécessaires. Jusqu'à ce qu'ils nous soient payés, ces frais s'ajoutent au montant du prêt et constituent une charge grevant le bien-fonds. Vous devez payer de l'intérêt sur ces frais, au taux d'intérêt applicable au montant du prêt, et ce, jusqu'à ce que les frais 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 remboursés 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 d'un privilège enregistré en raison du non-paiement de l'impôt foncier ou des charges communes, d'un jugement, d'un privilège de construction ou d'une 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;
- g) vous ou une personne ayant reçu votre autorisation utilisez le bien-fonds à des fins illicites.

## 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 ne nous oblige 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) **Poursuite 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 aliéner le bien-fonds et ses dépendances ou 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) **Prise de possession ou cession à bail du bien-fonds** – 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, à quiconque nous l'achète ou le prend à bail, ou à 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; ou
- 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'il est 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 PRÉSENTE 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 aux termes de 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. RENOUVELLEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE OU MODIFICATION DE SES MODALITÉS**

S'il y a lieu, 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. 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 d'enregistrer la convention au bureau d'enregistrement afin de maintenir la priorité de rang de la présente hypothèque, telle qu'elle est modifiée, sur tout instrument enregistré après cette hypothèque. Toute référence dans cette hypothèque à l'hypothèque signifie la présente hypothèque telle qu'elle est modifiée par une telle convention ou de telles conventions.

## **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 la transférons. Tout débiteur hypothécaire ayant signé la présente hypothèque sera conjointement et solidairement responsable du respect de toutes les obligations aux termes de la présente hypothèque.

## 23. 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 aux termes de 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 aux termes de 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 aux termes de 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 aux termes de la présente garantie sans l'avoir réclamé au préalable au débiteur hypothécaire ou à 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.

## 24. 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 la corporation de condominium («corporation») 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 la corporation.
- 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 la corporation 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 la corporation 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 la corporation.
- F. Vous devez nous fournir, sur demande, tout document et toute information que vous recevez de la corporation, 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 la corporation, vous devez :
  - i) assurer les améliorations que vous ou les propriétaires antérieurs ont effectuées à la 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 la corporation, si la corporation omet d'assurer les bâtiments tel qu'il est exigé ou si nous exigeons que vous le fassiez;
  - iv) nous céder les polices d'assurance et, pour autant que la législation le permette, vos droits dans les polices détenues par la corporation;
  - 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 la corporation) 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 la corporation, nous avons le droit d'exiger que le produit de l'assurance soit utilisé, pour autant que la législation le permette, 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 la corporation, 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 la corporation 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 la corporation ou par un autre propriétaire; et
- l'exercice de tout droit de vote que nous pourrions détenir.

Si nos dépenses sont liées à la fois aux autres parties privatives et à votre bien-fonds, le montant dont vous nous êtes redevable s'applique uniquement aux dépenses liées au bien-fonds, telles qu'elles sont établies par nous. Ces dépenses doivent nous être payées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient intégralement remboursées, nos dépenses s'ajoutent au montant du prêt et constituent une charge grevant le bien-fonds. Vous devez nous verser de l'intérêt sur nos dépenses au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce qu'elles nous soient intégralement remboursées.

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

- d'exiger que la corporation 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 la corporation 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 la corporation, 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 la corporation;
- iv) remédier à toute omission de votre part de vous conformer à la Loi, à la déclaration, aux règlements administratifs ou aux règles de la corporation.

**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) la corporation omet de se conformer à la Loi et à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de la corporation;
- ii) la corporation 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, la corporation ne gère pas la propriété condominiale et son actif de manière prudente;
- iv) la corporation omet de maintenir son actif en bon état et en bonne condition de fonctionnement;
- v) la corporation effectue des modifications importantes aux parties communes ou à son actif sans notre approbation;
- vi) il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la 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 en raison du non-assujettissement à la Loi de la propriété condominiale.

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

## **25. 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.

## ENGAGEMENTS STATUTAIRES D'HYPOTHÈQUE

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, l'intérêt et les 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. 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. 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 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. 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.

Le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (débiteur hypothécaire)

ET

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA  
(créancier hypothécaire)

a/s La Banque de Nouvelle-Écosse

Adresse de la succursale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### Formule 15

# HYPOTHÈQUE

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

Avocats :