

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

N° DE RÉFÉRENCE _____

Numéro d'identification de parcelle : _____

NID

Débiteur hypothécaire :

nom

adresse

ET

nom

adresse

Conjoint de : _____

nom

nom du débiteur hypothécaire

adresse

Créancier hypothécaire :

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

nom

adresse

Garant :

nom

adresse

Mode de tenure :

Limite du droit de propriété,
du titre ou du droit hypothéqué :

FIEF SIMPLE

Capital :

\$

Taux d'intérêt :

Voir l'Annexe «G» attachée aux présentes

Méthode de calcul du taux
d'intérêt :

Voir l'Annexe «G» attachée aux présentes et SHS

Date de rajustement des intérêts

Durée :

_____ commençant à la date de rajustement des intérêts

Paielements :

\$

Date des paielements :

commençant le _____
et par la suite, le PREMIER de chaque mois qui suit.

Date d'échéance :

Lieu de paielements :

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 paielements.

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 - 768

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

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

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

Date : _____

TÉMOINS :

X

X

X

X

X

X

Débiteur hypothécaire :

X

X

Conjoint de _____

nom du débiteur hypothécaire

X

Garant :

X

X

ANNEXE «G»

à l'hypothèque intervenue entre

et la **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA,**

en date du _____

DÉFINITIONS

Pour l'interprétation des conditions et des engagements inclus dans l'hypothèque et de cette Annexe «G», les mots **vous, vos** et **votre** désignent chacune des personnes ayant signé la présente hypothèque à titre de débiteur hypothécaire. Les mots **nous, nos** et **notre** désignent à titre de créancier hypothécaire, la Société hypothécaire Scotia. Votre bien-fonds désigne la parcelle identifiée par le numéro d'identification de parcelle à la page 1 de l'hypothèque. **Montant du prêt** désigne le principal qui vous a été prêté et qui demeure impayé.

PREMIÈRE PARTIE

PAIEMENT ANTICIPÉ

Le montant indiqué à l'alinéa traitant du paiement anticipé dans les engagements et conditions facultatifs de la présente hypothèque s'élève à _____ \$.

DEUXIÈME PARTIE

INTÉRÊT

A. TAUX D'INTÉRÊT – Le taux d'intérêt que vous paierez sur le montant du prêt est un taux variable exprimé sous forme d'un taux annuel correspondant au taux de référence pratiqué par le créancier hypothécaire à l'égard des prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) et auquel taux s'applique un écart de _____ % l'an. Le taux de référence appliqué aux prêts hypothécaires à taux variable par le créancier hypothécaire est établi le premier jour de chaque mois et équivaut au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse ce même jour.

S'il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux variable assorti d'un taux plafond, le taux d'intérêt maximal applicable à votre prêt pendant toute sa durée sera de _____ % l'an, les Intérêts étant calculés mensuellement non à l'avance.

L'intérêt est calculé à chaque mois et non d'avance. Le taux d'intérêt est payable sur le montant du prêt à la fois avant et après la date du dernier paiement, défaut et jugement. Le taux d'intérêt variera automatiquement. Si le taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse change durant le mois, le taux d'intérêt applicable au prêt ne sera pas modifié avant le premier jour du mois suivant. Lorsque l'hypothèque se réfère au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, cette expression signifie le taux de référence majoré ou minoré du pourcentage par année indiqué ci-dessus, calculé et payable tel qu'indiqué ci-dessus.

Le principal garanti par la présente hypothèque est indiqué à la page 1 de l'hypothèque. Au moment de la signature de cette hypothèque le taux de référence PHTV est _____ % par année et le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt (taux de référence PHTV majoré/minoré du pourcentage indiqué ci-dessus) est _____ % par année, calculé à chaque mois et non à l'avance, ce qui équivaut à _____ % par année calculé semestriellement et non à l'avance. Ces taux d'intérêt demeureront en vigueur après la signature de la présente hypothèque jusqu'à ce qu'ils soient modifiés. Les conditions et engagements faisant partie de la présente hypothèque démontrent comment les taux d'intérêt calculés semestriellement et non à l'avance sont égaux aux taux d'intérêt calculés mensuellement et non à l'avance.

Prêts hypothécaires assurés par la SCHL : Après une hausse du taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, vous pouvez rembourser par anticipation le montant dû aux termes de l'Acte de prêt hypothécaire sans préavis et sans avoir à verser de pénalité ou de frais d'administration, conformément aux conditions qui suivent. D'une part, votre remboursement anticipé doit inclure toute les sommes exigibles aux termes de l'Acte de prêt hypothécaire, sous réserve que l'intérêt couru depuis la date de prise d'effet de la hausse du taux d'intérêt jusqu'à la date du remboursement anticipé est calculé selon la taux d'intérêt applicable au montant du prêt immédiatement en vigueur avant ladite hausse. D'autre part, le remboursement anticipé doit être effectué dans les 21 jours de la date de prise d'effet de la hausse. Si vous ne procédez pas au remboursement anticipé dans ce délai, vous êtes lié par la hausse du taux d'intérêt.

FORMULE 44

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(s) qui a (ont)
passé l'instrument : _____
(nom)

(adresse)

(nom)

(adresse)

Lieu de passation : _____

Date de passation : _____

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

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

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

Lieu : _____

Date : _____

*Notaire : _____
(signature)

** Ce certificat doit être complété par un notaire, de et pour le lieu où ce document a été complété. Le notaire doit apposer son sceau notarial ci-dessus.*

AFFIDAVIT DE PASSATION D'ACTE PAR UNE CORPORATION

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

Signataire : _____
(nom)

(adresse)

Poste occupé par le signataire : _____

Corporation : _____
(nom)

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

(adresse)

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

Lieu de la passation : _____

Date de la passation : _____

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

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

RAYER LA MENTION INUTILE

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

OU

La corporation n'a pas de sceau;

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

FAIT SOUS SERMENT)
devant moi à la _____ de _____)
_____ dans la province de _____)
_____ le _____)
_____)
_____)
_____)
Commissaire à la prestation des serments)
étant avocat(e))
_____)
* Notaire)

** Lorsque la personne signant l'affidavit est assermentée à l'extérieur du Nouveau-Brunswick, cette assermentation doit se faire devant un notaire de et pour la place où elle a lieu. 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), signataire(s), déclare(ont) sous serment ce qui suit :

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

RAYER LES MENTIONS INUTILES

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

OU

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

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

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

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

OU

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

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

OU

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

OU

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

FAIT SOUS SERMENT)
devant moi à la _____ de _____)
_____ dans la province de _____)
_____ le _____)
_____)
_____)
_____)
_____)
_____)
_____)
Commissaire à la prestation des serments)
étant avocat(e))
_____)
_____)
* Notaire)
_____)

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

CONDITIONS ET ENGAGEMENTS FACULTATIFS N° SMC - 768

DÉFINITIONS

Dans les conditions et engagements joints à la présente hypothèque, les termes **vous**, **votre** et **vos** désignent chacun des signataires de l'hypothèque à titre de débiteur hypothécaire; les termes **nous**, **notre** et **nos** désignent la Société hypothécaire Scotia à titre de créancier hypothécaire; le terme **bien-fonds** désigne la parcelle ayant le numéro d'identification de parcelle indiqué à la page 1 à la présente hypothèque; le terme **montant du prêt** désigne le montant du capital qui vous a été prêté et impayé à un moment donné; le terme **année de la durée de l'hypothèque** désigne une période de douze mois commençant à la date d'ajustement de l'intérêt ou à une date anniversaire de cette date; le terme **durée de l'hypothèque** désigne la période commençant à la date d'ajustement de l'intérêt et se terminant le jour précédant la date de paiement final indiquée dans l'hypothèque.

Si le prêt hypothécaire en cause est assuré par la SCHL, celui-ci est consenti aux termes de la **Loi nationale sur l'habitation**.

1. AJOUT, MODIFICATION OU RÉNOVATION – UTILISATION DU BIEN- FONDS

Vous ne pouvez effectuer aucun ajout et aucune modification ou rénovation sans avoir obtenu au préalable notre accord écrit.

Utilisation du bien-fonds – Vous pouvez conserver la possession du bien-fonds. Cependant, si vous omettez de respecter l'une des obligations de la présente hypothèque, nous avons le droit de prendre immédiatement possession du bien-fonds.

Vous ne pouvez utiliser le bien-fonds à des fins commerciales sans avoir obtenu au préalable notre accord écrit.

2. INTÉRÊT

A. Le taux d'intérêt payable par vous sur le montant du prêt est un taux variable tel qu'indiqué à l'Annexe "G".

B. COMMENT DÉTERMINER LE TAUX D'INTÉRÊT – À chaque modification du taux de référence PHTV, nous vous enverrons un avis par courrier faisant état du nouveau taux d'intérêt et de la date de son entrée en vigueur. L'avis sera envoyé à la dernière adresse indiquée dans nos livres. Cependant, le fait de ne pas vous envoyer d'avis ou le fait que vous ne l'avez pas reçu n'empêchera pas le taux de varier en vertu des conditions et engagements faisant partie de cette hypothèque. Le taux de référence PHTV en vigueur sera disponible à toute succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

C. INTÉRÊT COMPOSÉ – Si, à la date du paiement mensuel, vous n'effectuez pas le paiement dû ce jour-là, nous vous compterons de l'intérêt sur l'intérêt en souffrance jusqu'à ce qu'il nous soit payé. Ceci s'appelle l'intérêt composé. Nous vous compterons aussi de l'intérêt sur l'intérêt composé qui nous est dû jusqu'à ce qu'il nous soit payé. Le taux d'intérêt applicable à l'intérêt composé est le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, aussi bien avant qu'après la date du paiement définitif défaut et jugement. Il sera payé périodiquement aux mêmes intervalles (appelés «périodes d'arrêtés») que les dates de vos paiements mensuels.

D. INTÉRÊT DIFFÉRÉ – Si de l'intérêt s'est accumulé sur le montant du prêt, à partir d'une date de paiement mensuel (ou, dans le cas du premier paiement, de la date d'ajustement de l'intérêt) à la prochaine date de paiement mensuel, et qu'il excède le paiement mensuel, l'excédent (appelé l'intérêt différé) portera intérêt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt. Lors de la prochaine date de paiement mensuel, l'intérêt sur l'intérêt différé sera ajouté à l'intérêt différé et deviendra partie de ce dernier. Si l'intérêt différé n'est pas payé lors de la date du paiement mensuel, il portera intérêt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt et cet intérêt sera ajouté à l'intérêt différé lors de la prochaine date de paiement mensuel, et ainsi de suite. Les intervalles pendant lesquels l'intérêt devient l'intérêt différé sont appelés périodes d'arrêtés.

3. MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DE VOTRE PRÊT

A. Paiement – Vous devez rembourser le montant du prêt ainsi que tout intérêt échu et exigible sur ce montant en dollars canadiens. Le taux d'intérêt applicable à ce montant est celui indiqué à la clause A de la Partie deux de l'Annexe «G» de la présente hypothèque.

B. Intérêt payable avant et à la date d'ajustement de l'intérêt – Avant le début de vos paiements mensuels réguliers, vous devez nous payer de l'intérêt au taux exigible sur le montant du prêt, sur tout montant que nous vous avons avancé jusqu'à la **date d'ajustement de l'intérêt** (soit à la date à laquelle commence la durée de l'hypothèque). L'intérêt est calculé à la date de chaque avance et est exigible et payable en versements mensuels le premier jour du mois qui suit la date de chaque avance, et le premier jour de chacun des mois suivants. Le solde de l'intérêt, le cas échéant, sur les avances qui vous ont été consenties jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt, mais sans l'inclure, est exigible et payable à cette date.

C. Paiements après la date d'ajustement de l'intérêt – Le capital ainsi que l'intérêt calculé à partir de la date d'ajustement de l'intérêt sont exigibles et payables par vous en paiements mensuels réguliers.

Vous devez effectuer vos paiements mensuels réguliers en versements égaux tels qu'ils sont indiqués à la page 1 de l'hypothèque.

Chacune des dates ci-dessus est appelée «date de paiement mensuel». Vous devez payer le solde du capital ainsi que tout intérêt exigible et payable à la date d'échéance indiquée à la page 1 de l'hypothèque.

3. (suite)

D. Imputation des paiements mensuels – Chaque paiement mensuel est utilisé :

premièrement, pour payer ou réduire l'intérêt (autre que le montant d'intérêt différé) couru sur le montant du prêt à compter, inclusivement, de la date de paiement mensuel précédente jusqu'à, exclusivement, la date de paiement mensuel à laquelle est imputé le paiement (si le paiement représente le premier paiement mensuel, l'intérêt qui court depuis la date d'ajustement de l'intérêt);

deuxièmement, si une partie du paiement subsiste, pour payer ou réduire tout montant d'intérêt différé, s'il y a lieu; et

troisièmement, si une partie du paiement subsiste, pour réduire le montant du prêt.

Le paragraphe 27 des présentes conditions et engagements indique la méthode à suivre pour calculer l'intérêt payable en vertu de cette hypothèque afin de vous aider à établir la portion de chaque paiement mensuel qui est affectée à l'intérêt et, le cas échéant, au capital.

E. Paiement anticipé – Nous pouvons exiger que vous payiez immédiatement tout montant que vous nous devez aux termes de la présente hypothèque lorsque le total du montant du prêt, tous les autres montants échus et exigibles aux termes de la présente hypothèque et tous les montants garantis par une hypothèque, un privilège ou autre charge grevant le bien-fonds de même rang que celui de la présente hypothèque ou de rang prioritaire excèdent le montant indiqué à la Partie un de l'Annexe «G» de la présente hypothèque.

F. Paiement anticipé en raison d'une vente ou de la constitution d'une hypothèque – Nous pouvons exiger que vous payiez immédiatement tout montant que vous nous devez aux termes de la présente hypothèque si vous vendez, cédez, hypothéquez ou grevez le bien-fonds d'une charge. La présente stipulation ne s'applique pas à une vente, une cession, une hypothèque ou une charge à laquelle nous avons préalablement consenti par écrit.

G. Montants couverts par l'hypothèque – Tous les montants dont vous nous êtes redevable aux termes de la présente hypothèque sont garantis par la présente hypothèque et constituent une charge grevant le bien-fonds.

4. DROIT DE PROPRIÉTÉ

À TITRE DE PROPRIÉTAIRE DU BIEN-FONDS, vous atteste :

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

5. AUTRES ENGAGEMENTS

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

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

6. REMBOURSEMENT DES DÉPENSES DE RECHERCHE DE TITRE

Quelle que soit la raison, si nous ne vous avançons pas le plein montant du capital 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, toutes les dépenses encourues pour la recherche de titre concernant le bien-fonds et la préparation et l'enregistrement de la présente hypothèque.
- jusqu'à ce qu'elles soient remboursées, nos dépenses 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 capital 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 du 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 prévues pour vos paiements mensuels réguliers. Chaque paiement mensuel consiste en un douzième du montant que nous estimons être exigible et payable au titre de l'impôt pour l'année. Ces paiements mensuels devraient nous permettre de payer tout l'impôt à la date d'échéance annuelle prévue pour son règlement ou avant. Par ailleurs, si l'impôt est payable en versements, les paiements mensuels devraient nous permettre d'effectuer chacun des versements d'impôt sur le bien-fonds à la date à laquelle est dû le premier versement ou avant.

D. Cependant, si la date d'échéance annuelle ou la date du versement initial 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 d'être en mesure de recevoir suffisamment d'argent de votre part 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 vos paiements mensuels afin de couvrir ce montant.

7. (suite)

F. Nous réglerons votre impôt à même les paiements mensuels que vous nous 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 sa date d'échéance ou plus d'une fois par année. Même si vous ne nous avez pas versé suffisamment d'argent pour couvrir l'impôt, nous pouvons quand même le régler, ce qui créera un solde débiteur sur votre 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 votre solde est débiteur.

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

H. Si vous omettez d'effectuer un paiement sur votre prêt, nous pouvons imputer le solde de votre compte d'impôt foncier au remboursement soit de l'intérêt exigible et payable, soit du capital 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 prévus dans tout bail;
- ii) tout loyer et autre montant exigible aux termes de tout bail et de toute 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 de tout bail ou de toute 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 aussi payer toutes nos dépenses engagées pour recouvrer les paiements que vous omettez d'effectuer à leur échéance. Ces dépenses 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 dépenses que nous avons engagées. 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 la rubrique **FAIRE VALOIR NOS DROITS** dans les conditions et engagements 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 toute quittance pouvant être accordée, pendant une période de six mois ou plus, si nous le jugeons nécessaire.

10. ASSURANCE

Vous devez sans délai assurer et maintenir assurés en notre faveur et jusqu'à la 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. Votre 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 agrée. Si nous jugeons que votre assurance est insuffisante, nous pouvons souscrire une assurance pour vous. Vous devrez alors nous rembourser immédiatement le montant que nous aurons déboursé pour cette assurance. Toute prime que nous 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;

10. (suite)

- 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 votre assurance;

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 faire ni permettre à quelqu'un d'autre de faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur du bien-fonds. Nous pouvons inspecter le bien-fonds en tout temps 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 de votre 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 des intérêts échus et exigibles auxquels nous avons droit nous soit immédiatement remboursé si :

- a) vous omettez d'effectuer un paiement 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 votre 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 quelqu'un de faire quoi que ce soit qui puisse diminuer la valeur du bien-fonds.
- g) dans le cas d'un PHTV assorti d'un taux plafond, le solde du prêt vient à dépasser 105 % du montant initialement décaissé.

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

Si vous omettez d'effectuer vos paiements 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 dépenses engagées 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 celui que nous avons effectivement reçu.

15. FAIRE VALOIR NOS DROITS

A. Si vous avez omis d'effectuer vos paiements 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 dépenses;
- 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 toutes nos dépenses engagées 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 dépenses, 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 l'achète ou le prend à bail de nous, 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, recouvrer les loyers ou gérer le bien-fonds;
- 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 action jugée nécessaire afin de prendre, reprendre ou garder la possession du bien-fonds.

C. Nos dépenses - Vous devez nous payer immédiatement toutes les dépenses que nous avons engagées pour exercer nos droits. Nos dépenses 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 dépenses sont immédiatement payables par vous. Jusqu'à ce qu'elles soient payées, nos dépenses s'ajoutent au montant du prêt et constituent une charge grevant le bien-fonds. De plus, jusqu'à ce que nos dépenses soient remboursées intégralement, vous devez payer de l'intérêt sur nos dépenses calculé au taux applicable au montant du prêt. Le montant de ces dépenses 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 dépenses, vous devez aussitôt nous payer la différence.

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

- tout paiement échu en notre faveur; ou
- tout 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

Aucune construction de bâtiment sur le bien-fonds ni amélioration aux bâtiments existants, ne peut être effectuée sans notre approbation écrite préalable 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 capital) échelonnées selon les progrès de la construction, 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 - Nous vous demandons de nous payer de l'intérêt au taux exigible sur le montant du prêt, sur le montant de chaque avance du capital que nous vous aurons consentie de temps à autre. L'intérêt est calculé à compter de la date de chaque avance et déduit des avances ultérieures ou payable en versements mensuels venant à échéance le PREMIER jour de chaque mois. Le premier versement mensuel d'intérêt sera payable le mois suivant celui au cours duquel la première avance est consentie. L'intérêt payable sur toute avance ultérieure est payable de la même manière. L'intérêt payable sur toutes les avances est échu à la date d'ajustement de l'intérêt et doit être payé jusqu'à cette date.

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 appartenant 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, si nous le jugeons à propos, être affecté au remboursement du solde exigible sur votre 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. RENOUVELLEMENT OU AUTRE MODIFICATION DE L'HYPOTHÈQUE

Nous pouvons, de temps à autre, 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. RUBRIQUES

Sauf en ce qui concerne les dispositions du règlement général concernant la Loi sur l'enregistrement foncier, les rubriques ne font pas partie de la présente hypothèque. Elles 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 solidairement responsable du respect de toutes les obligations prévues par 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 prévues à la présente hypothèque par le débiteur hypothécaire. 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.

23. (suite)

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.

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 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 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 vos polices d'assurances 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 des assurances.

Chacune de vos polices d'assurances (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'assurances-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 dépenses remboursables – En plus de nos autres droits et recours aux termes de la présente hypothèque, vous devez nous rembourser sur demande toutes les dépenses reliées à :

24. (suite)

- 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 dépenses sont reliées à la fois à d'autres parties privatives et au bien-fonds, le montant dont vous nous êtes redevables s'applique uniquement aux dépenses reliées au bien-fonds, telles que déterminées par nous. Ces dépenses devront nous être remboursées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient 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 l'association achète votre partie privative et votre quote-part, lorsque la Loi le prévoit;
- de choisir que la valeur de votre partie privative et de votre quote-part ou 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, 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 exigence 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 toute disposition que nous avons prise pour exécuter toute tâche que vous nous avez autorisés à faire.

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

- i) inspecter le bien-fonds en tout temps 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 de l'hypothèque – 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 quotes-parts 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 une preuve, sur demande, que l'assurance est en vigueur; ou
 - de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance;
- iii) à notre avis, 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 résiliation de la copropriété;
- vii) la vente de la propriété condominiale ou d'une partie des quotes-parts 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 résiliation 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 l'association – 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 dépenses) 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.

26. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Remboursement anticipé

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

Option « Temps d'arrêt® »

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

Maintien des obligations

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

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

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

L'Acte de prêt hypothécaire prévoit un taux plafond

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

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

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

Remboursement anticipé - Pénalité

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

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

Mégaprise

Si votre prêt hypothécaire est assorti d'une Mégaprise :

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

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

27. EXEMPLE DE CALCUL

Utiliser cette formule pour calculer l'intérêt sur tout montant durant une période donnée :

$$\left(\text{Principal} \times \frac{\text{taux d'intérêt}}{100} \times \frac{\text{nombre de jours durant la période}}{365 \text{ (ou 366 lors d'une année bissextile)}} \right)$$

Le montant sur lequel vous calculez l'intérêt est appelé le principal et le taux d'intérêt est le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt en vertu de l'alinéa A de la deuxième partie de l'Annexe «G».

Lorsque l'hypothèque se réfère à l'intérêt à partir d'une date, cela signifie l'intérêt à partir de et incluant cette date. Lorsque l'hypothèque fait référence à l'intérêt jusqu'à une date, cela signifie l'intérêt jusqu'à mais excluant cette date.

VOICI UN EXEMPLE DE CALCUL :

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

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

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

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

Dans cet exemple, supposons que le montant de 50 000 \$ corresponde au montant du prêt exigible au 1^{er} mars et qu'aucune autre somme n'est exigible à cette date. Si le montant du versement mensuel est de 500 \$, il sera imputé le 1^{er} avril comme suit, conformément au paragraphe 3D des Conditions et engagements facultatifs intitulé «Imputation des paiements mensuels» du présent Acte de prêt hypothécaire :

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

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

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

28. TAUX EQUIVALENT

Le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt en vertu de l'hypothèque est calculé chaque mois et non à l'avance. Le tableau ci-dessous fait état d'un taux d'intérêt équivalent si le taux d'intérêt était calculé semestriellement et non à l'avance.

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

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 capital, 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. 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 capital n'obligent le créancier hypothécaire à avancer le capital ou toute partie non avancée du capital; 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 capital 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. 1981, c. L-1.1, art.25

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

Avocats :