

| | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">USAGE INTERNE</p> <p>Nouvelles cotes foncières</p> <p>Supplément en annexe <input type="checkbox"/></p> <p>Actes d'exécution</p> <p>Supplément en annexe <input type="checkbox"/></p> | <p>(1) Enregistrement en actes <input type="checkbox"/></p> | <p>Enregistrement des droits immobiliers <input type="checkbox"/></p> | <p>(2) Page 1 de _____ pages</p> | |
| | <p>(3) Cotes</p> | <p>Pièce</p> | <p>Unité foncière</p> | <p>Supplément en annexe <input type="checkbox"/></p> |
| | <p>(4) Montant du principal</p> | | | <p>\$</p> |
| | <p>(5) Description</p> | | | |
| | <p>(6) Contenu du document</p> | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------|--|--|--|---|--|
| <p>(6) Contenu du document</p> | <p>(a) Nouvelle description Nouvelle servitude Plan/croquis <input type="checkbox"/></p> | <p>(b) Annexe Description <input type="checkbox"/></p> | <p>Autres parties <input type="checkbox"/></p> | <p>Divers <input checked="" type="checkbox"/></p> | <p>(7) Droit grevé fief simple</p> |
|--------------------------------|--|--|--|---|--|

(8) **Clauses types de la charge** – Les parties sont liées par les clauses types de la charge déposées au numéro **200610** et les constituants reconnaissent en avoir reçu copie.

| | | | | | | | | | |
|---|----------|----------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------------|--|-----------|
| <p>(9) Modalités de paiement</p> | | | <p>(b) Taux d'intérêt VOIR ANNEXE % par an</p> | | | <p>(c) Terme MENSUELLEMENT, NON D'AVANCE</p> | | | |
| <p>(a) Principal \$</p> | | | <p>(e) Échéance et terme des versements Le _____ jour de chaque mois</p> | | | <p>(f) Date du versement initial</p> | | | |
| <p>(d) Date d'ajustement de l'intérêt</p> | <p>A</p> | <p>M</p> | <p>J</p> | <p>(g) Date du dernier versement</p> | <p>(h) Montant des versements</p> | <p>\$</p> | <p>(i) Date d'échéance du solde</p> | <p>(j) Assurance - Se reporter aux Clauses types de la charge n° 200610</p> | <p>\$</p> |

(10) **Dispositions supplémentaires**

Chacun des garants ayant apposé sa signature reconnaît avoir reçu copie de cette charge et des clauses types relatives à la charge hypothécaire n° **200610** et en avoir pris connaissance, et convient de se conformer aux dispositions de ces documents.

Suite en annexe

(11) **Constituant(s)** – Le constituant grève le bien-fonds en faveur du titulaire. Il déclare être majeur et

| | | | | |
|--|---------------------|-----------------------------|----------|----------|
| <p>Le constituant reconnaît avoir reçu copie conforme de cette charge (laquelle se compose du nombre de pages indiqué à la case 2)</p> | | <p>Date de signature(s)</p> | | |
| <p>Nom(s)</p> | <p>Signature(s)</p> | <p>A</p> | <p>M</p> | <p>J</p> |
| <p>(Garant)</p> | | | | |

| | | | | |
|---|---------------------|-----------------------------|----------|----------|
| <p>(12) Conjoint(s) du(des) constituant(s) – Je consens à la présente opération.</p> | | <p>Date de signature(s)</p> | | |
| <p>Nom(s)</p> | <p>Signature(s)</p> | <p>A</p> | <p>M</p> | <p>J</p> |

(13) **Domicile élu du(des) constituant(s)**

(14) **Titulaire(s)**

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

(15) **Domicile élu du(des) titulaire(s)**

| | | | | | | | | | |
|---|--------------|-----------------|-------------|--------------------|-----------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| <p>(16) Numéro au rôle d'évaluation</p> | <p>Ville</p> | <p>Municip.</p> | <p>Plan</p> | <p>Lotissement</p> | <p>Parcelle</p> | <p>Droits</p> | | | |
| <p>(17) Adresse civique de l'unité foncière</p> | | | | | | <p>(18) Document préparé par :</p> | | <p>Droits d'enregistrement</p> | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | <p>Total</p> | |

Charge ou prêt hypothécaire à taux variable
(Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers
et Loi sur l'enregistrement des actes)

ANNEXE

Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier

Tous les mots définis dans la Liste des clauses types relatives à la charge hypothécaire dont il est fait mention dans l'Acte de charge (Hypothèque) (Formule 2) ou dans l'Acte de charge préparé sous forme électronique et enregistré électroniquement conformément aux dispositions de la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier, suivant le cas, ont le même sens dans la présente Annexe.

(1) Modalités de paiement Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable au montant du prêt correspond au taux de référence des prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) de la Société hypothécaire Scotia, majoré/diminué de _____ % par année. Au moment où le premier signataire appose sa signature à l'Acte de charge, le taux de référence des PHTV est de _____ % par année et le taux d'intérêt applicable au montant du prêt (taux de base majoré/minoré du pourcentage susmentionné) est de _____ % par année pour des intérêts calculés mensuellement, non d'avance, le taux pour les intérêts équivalents calculés semestriellement, non d'avance, étant de _____ % par année.

**Remplir,
le cas
échéant** S'il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux variable avec taux plafond, le taux d'intérêt maximum applicable au prêt pendant toute sa durée est de _____ % par année, les intérêts étant calculés mensuellement, non d'avance. Le montant de vos versements mensuels sera établi en fonction du taux plafond.

(2) Cotes foncières - Supplément

(3) Description/Unités foncières

Si plus d'une page est nécessaire, numéroter les pages additionnelles à la suite de la page 2 et indiquer le nombre total de pages dans la case 2 de l'Acte de charge (Formule 2).



Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier

LISTE DES CLAUSES TYPES RELATIVES À LA CHARGE HYPOTHÉCAIRE N° 200610

1. DÉFINITIONS

Dans la présente Liste des clauses types de la charge, prêt hypothécaire désigne, pour le système d'enregistrement sur papier, l'Acte de charge (Hypothèque) (Formule 2), ou pour le système d'enregistrement électronique, la charge préparée sous forme électronique et enregistrée électroniquement suivant les dispositions de la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier (avec ses modifications ou remplacements), les annexes qui l'accompagnent et la présente Liste de clauses types de la charge. Les termes **vous** et **votre** désignent chacune des personnes y ayant apposé leur signature à titre de constituant. Les termes **nous** et **notre** désignent la Société hypothécaire Scotia, à titre de titulaire. Le terme **votre unité foncière** désigne le bien-fonds décrit sous Description ou sous Unités foncières dans le prêt hypothécaire, tous les bâtiments qui y sont ou pourront dans l'avenir y être construits, ainsi que tous ajouts, modifications et améliorations dont ils pourront faire l'objet. Le terme **montant du principal** désigne le montant indiqué comme Capital dans le prêt hypothécaire. Par **montant du prêt**, il faut entendre le montant variable du solde du prêt (intérêts compris) dont vous nous êtes redevable à une date quelconque au titre du prêt hypothécaire.

Toute référence à la signature du prêt hypothécaire s'entend des signatures apposées sur l'Acte de charge (Hypothèque) (Formule 2) ou sur toute annexe s'y rattachant, ou sur une Attestation et instructions ou sur toute annexe s'y rattachant pour enregistrement électronique. Toute référence aux alinéas s'entend de ceux qui figurent dans le présent document.

Si le prêt hypothécaire en cause est un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, il est octroyé aux termes de la **Loi nationale sur l'habitation**.

2. OBLIGATIONS DÉCOULANT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

En contrepartie du prêt que nous vous octroyons (dont vous accusez réception du montant en principal par votre signature au bas de l'Acte de charge), vous vous engagez comme suit :

- i) si vous êtes propriétaire de l'unité foncière, à la grever d'une charge à notre profit et à celui de nos successeurs et cessionnaires (nos **ayants droit**);
ou
- ii) si vous êtes locataire de l'unité foncière, à grever d'une charge vos droits dans cette unité foncière (toute option d'achat comprise) à notre profit et celui de nos ayants droit, pour la durée complète du bail;

à titre de garantie pour le remboursement du montant du prêt hypothécaire et l'exécution de vos autres obligations aux termes du présent Acte de charge. Vous grevez de ce fait tous vos droits dans l'unité foncière en notre faveur ou celle de tout bénéficiaire d'un transfert éventuel de la charge.

Extinction de la garantie hypothécaire :

Nos droits dans l'unité foncière prennent fin :

- lorsque le montant du prêt est remboursé conformément aux dispositions de l'Acte de charge; et
- que les autres obligations également prévues aux termes du présent Acte de charge ont été remplies.

3. INTÉRÊTS

A. Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable au montant du prêt est un taux variable, exprimé en taux annuel, équivalant à notre taux de référence du prêt hypothécaire à taux variable, plus/moins le nombre de points de base par année désigné Taux d'intérêt dans le prêt hypothécaire. Notre taux de référence du prêt hypothécaire à taux variable varie périodiquement en fonction du taux de base de la Banque Scotia.

Les intérêts sont calculés semestriellement, non d'avance. Les intérêts au taux variable fixé sont payables sur le montant du prêt, tant après qu'avant la date du dernier versement, de défaillance de l'emprunteur et de jugement. Le taux d'intérêt variera automatiquement en fonction du taux de base de La Banque Scotia. Lorsque le présent prêt hypothécaire fait référence au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, l'expression désigne le taux de référence du prêt hypothécaire à taux variable, plus/moins le nombre de points de base par année indiqué à l'annexe et payable conformément aux dispositions susmentionnées.

À la date où le premier signataire appose sa signature au présent prêt hypothécaire, le taux de référence PHTV et le taux d'intérêt applicable au montant du prêt désigné Taux d'intérêt dans le prêt hypothécaire demeurent en vigueur jusqu'à ce qu'ils fassent l'objet d'une révision aux termes de l'alinéa 3A. L'alinéa 27 indique pour les taux applicables au calcul mensuel, non d'avance, des intérêts les taux d'intérêt correspondants lorsque les intérêts sont calculés semestriellement, non d'avance.

B. Détermination du taux d'intérêt

Après chaque révision du taux de référence PHTV, nous vous adressons par courrier, à votre dernière adresse inscrite dans nos registres, un avis indiquant votre nouveau taux d'intérêt et sa date d'effet. Cependant, l'omission de notre part d'adresser un tel avis par la poste ou le fait que vous ne le receviez pas n'a pas pour effet d'empêcher la révision du taux. Il est toujours possible d'obtenir le taux de référence PHTV en vigueur en s'adressant à l'une des succursales de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

C. Intérêts composés

Si un versement mensuel n'est pas réglé à sa date d'échéance, nous comptons de l'intérêt sur toute partie exigible du montant du prêt (y compris l'intérêt), jusqu'à son complet remboursement. Ces intérêts sont dits **composés** et sont payables aux mêmes dates que les versements mensuels. Nous percevons également de l'intérêt sur l'intérêt composé échu, au taux applicable au montant du prêt, jusqu'à son complet remboursement, tant avant qu'après la date du dernier versement et tant avant qu'après toute défaillance de l'emprunteur et jugement.

D. Intérêts différés

Si les intérêts courus sur le montant du prêt à compter de la date d'un versement mensuel (ou, dans le cas du premier versement, de la date d'ajustement de l'intérêt) jusqu'à celle du versement suivant, excèdent le montant du versement mensuel, l'excédent (désigné par le terme **intérêts différés**) porte intérêt au taux alors applicable au prêt. À la date du versement mensuel suivant, l'intérêt payable sur les intérêts différés s'ajoute à ces intérêts différés et en fait partie intégrante. Si l'intérêt différé n'est pas acquitté à cette date du versement mensuel, il porte intérêt au taux d'intérêt applicable au prêt et s'ajoute au montant de l'intérêt différé et ainsi de suite.

E. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées

Si vous avez un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le taux d'intérêt annuel qui s'appliquera à votre prêt au cours de la période de construction sera un taux variable correspondant au taux de base de la Banque Scotia plus 1 %. Exigibles mensuellement, les intérêts seront calculés semestriellement, non d'avance. Le taux d'intérêt sur votre prêt sera rajusté, sans qu'un préavis vous soit envoyé, le jour même de toute fluctuation du taux de base de la Banque Scotia. Le taux de base en vigueur en tout temps de la Banque Scotia peut être obtenu à n'importe quelle succursale de la Banque Scotia au Canada ou sur le site www.banquescotia.com.

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

4. MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

A. Monnaie et lieu de paiement

Le montant du prêt est payable en monnaie canadienne. Les mensualités et autres paiements sont effectués à la succursale dont l'adresse figure en tant que domicile élu du (des) titulaire(s) dans le prêt hypothécaire, ou à tout autre lieu que nous vous aurons indiqué. Les modalités de paiement sont les suivantes :

B. Intérêts exigibles avant la date d'échéance de votre premier versement ordinaire

Avant la date de début du prêt, vous nous paierez des intérêts calculés mensuellement, non d'avance, au taux applicable au montant du prêt, sur tous les fonds que nous vous aurons avancés.

Si plus d'un mois s'écoule entre la date de l'avance et la date d'échéance de votre premier versement ordinaire, vous réglerez à part les intérêts courus au cours de cette période. À notre gré, ces intérêts seront exigibles un mois avant la date d'échéance de votre premier versement ordinaire ou à cette date d'échéance, ou encore ils pourront être prélevés sur des avances ultérieures. Nous pouvons également exiger que vous acquittiez ces intérêts sur une base mensuelle, avant que nous établissions une date d'échéance pour votre premier versement ordinaire.

C. Échéance des versements après la date d'ajustement de l'intérêt

À compter de la date d'ajustement de l'intérêt, le montant du principal, majoré de l'intérêt, est exigible et remboursable sous forme de **versements mensuels**.

Vous effectuerez vos paiements dont le montant est désigné Montant des versements ou Versement dans le prêt hypothécaire, par versements égaux, à compter de la date désignée Date du versement initial dans le prêt hypothécaire et chaque mois par la suite, jusqu'à la date désignée Date du dernier versement. Chaque date à laquelle il vous incombe d'acquitter un versement est dite **date de versement mensuel**.

Le solde du montant du principal ainsi que l'intérêt échu sont payables à la date désignée Date d'échéance du solde dans le prêt hypothécaire, laquelle correspond à celle qui est appelée **Date du dernier versement** dans le prêt hypothécaire.

D. Imputation des versements mensuels

Chaque versement mensuel est imputé :

- **en premier lieu**, au paiement ou à la réduction du montant de l'intérêt couru (autre que l'intérêt différé) sur le montant du prêt à compter (inclusivement) de la date d'échéance du versement du mois précédent jusqu'au jour (exclusivement) précédant la date d'échéance du versement effectué (s'il s'agit du premier versement, l'intérêt correspond à l'intérêt couru depuis la date d'ajustement de l'intérêt);
- **en deuxième lieu**, s'il y a un reliquat, au paiement ou à la réduction, le cas échéant, de l'intérêt différé; et
- **en troisième lieu**, s'il y a un reliquat, à la réduction du montant du principal du prêt.

E. Paiement anticipé à la vente ou à la constitution d'une hypothèque

Nous pouvons exiger que vous nous remboursiez sur-le-champ tous les montants que vous nous devez aux termes du prêt hypothécaire si vous vendez, transférez, hypothéquez votre propriété ou y inscrivez une charge à moins que nous n'ayons donné préalablement notre approbation par écrit. Si nous approuvons la vente ou le transfert ou la constitution d'une hypothèque ou d'une charge et n'exigeons pas que vous nous remboursiez immédiatement tous les montants que vous nous devez aux termes du présent prêt hypothécaire, vos obligations à notre égard aux termes du présent prêt hypothécaire et nos droits contre vous ou un tiers tenu de rembourser l'argent qui nous est dû aux termes du présent prêt hypothécaire demeurent inchangés.

F. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées

Si vous avez un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, vous effectuerez, tous les mois au cours de la période de construction, des versements en intérêts seulement dont le premier sera exigible un mois après la date de la première avance. Chaque fois que notre taux de base sera modifié, le montant de ces versements en intérêts seulement sera automatiquement rajusté (ainsi que le mentionne l'alinéa 3E des présentes) en fonction du montant en capital déjà avancé. Votre dernier versement en intérêts seulement sera exigible à la première des dates suivantes : date désignée Date du dernier versement dans le prêt hypothécaire, 9 mois après la date de la première avance sur votre prêt ou date à laquelle au moins 75 % des fonds du prêt auront été décaissés. À cette date, le solde du prêt, majoré de tous les intérêts courus, devra être intégralement remboursé, à moins que le prêt ne soit converti selon les modalités décrites ci-après.

Si 75 % des fonds de votre prêt à la construction à avances échelonnées n'ont pas été décaissés au plus tard à la fin de la période de neuf mois, nous pouvons, à notre gré :

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

Convertibilité du prêt

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

G. Conditions liées au remboursement anticipé

Pénalités en cas de remboursement d'un prêt hypothécaire avant l'échéance

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

Option *Temps d'arrêt*[®]

Vous pouvez omettre d'effectuer n'importe quel versement pourvu que vous ayez fait, pendant la durée du prêt en cours, un remboursement anticipé d'un montant égal au versement que vous désirez omettre et que votre prêt hypothécaire ne soit pas en souffrance. Mais vous ne pouvez omettre, le cas échéant, de payer la prime de protection hypothécaire. Des versements supplémentaires ou des remboursements anticipés ne peuvent être utilisés pour exercer l'option *Temps d'arrêt* lorsque le prêt hypothécaire est pris en charge par un acquéreur subséquent.

Maintien de vos obligations

À moins que vous n'ayez remboursé tout le solde en principal de votre prêt, vous devez continuer à acquitter régulièrement vos versements hypothécaires.

Prêt ouvert non assorti d'un taux plafond et remboursement anticipé

Si tous vos versements sur prêt sont en règle, vous pouvez rembourser une partie ou la totalité du solde en principal de votre prêt hypothécaire à n'importe quelle date prévue pour un versement. Si vous remboursez intégralement le solde en principal du prêt, vous devez payer des frais de gestion de 100 \$ pour chaque année entière ou incomplète de la durée restant à courir sur le prêt.

Vous pouvez obtenir le renouvellement anticipé de ce prêt hypothécaire sans payer de pénalité pour remboursement anticipé si vous le convertissez en un prêt fermé de 3 ans et plus à taux fixe.

Si vous avez reçu une remise en espèces sur votre prêt hypothécaire, le montant de cette remise devra être remboursé de la manière indiquée ci-après à la rubrique «Remise en espèces».

Prêt fermé assorti d'un taux plafond et remboursement anticipé

Si tous vos versements sur prêt sont en règle, vous pouvez augmenter le montant de vos versements, ou rembourser par anticipation une partie de votre prêt hypothécaire selon l'une des trois options indiquées dans le tableau. Ces options s'appliquent uniquement aux remboursements anticipés partiels et peuvent être exercées chaque année, mais sans possibilité de report à une année ultérieure. Une année désigne une période de 12 mois commençant à la date de début du prêt (aussi appelée date d'ajustement de l'intérêt) ou à l'anniversaire de cette date. Si la durée du prêt hypothécaire est inférieure à 12 mois, ces options peuvent être exercées au cours de chaque durée.

| OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ | | |
|---|---|---|
| Comment | Quand | Résultat |
| 1. *En effectuant un versement hypothécaire supplémentaire (principal, intérêt et impôt foncier) | À n'importe quelle date de versement 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 | N'importe quand (sauf le jour du remboursement intégral), la somme totale ne devant pas excéder le maximum annuel | |
| 3. En augmentant votre versement ordinaire d'un montant n'excédant pas 15 % du versement en principal et intérêts 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.

Pénalité en cas de remboursement anticipé

Lorsque vous remboursez par anticipation une partie ou la totalité de votre prêt hypothécaire, vous devez payer une pénalité, à moins que le remboursement partiel n'ait été effectué conformément à notre tableau des options de remboursement anticipé.

La pénalité applicable à un remboursement anticipé, partiel ou intégral, du montant en principal de votre prêt hypothécaire correspond à trois mois d'intérêts sur le montant que vous désirez rembourser. Le taux d'intérêt utilisé pour établir la pénalité est le taux plafond. Si vous avez reçu une remise en espèces sur votre prêt hypothécaire, le montant de cette remise devra être remboursé de la manière indiquée ci-après à la rubrique «Remise en espèces».

Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées

Si vous avez un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le présent alinéa 4G ne s'applique pas à votre prêt durant la période de construction.

Remise en espèces

Si vous obtenez une remise en espèces au moment de l'octroi de votre prêt hypothécaire, le montant de cette remise devra nous être remboursé si le prêt est transféré à une autre institution financière avant l'échéance. Si le prêt est remboursé partiellement ou intégralement, transféré, pris en charge ou renouvelé avant que sa durée initiale ne soit écoulée, la remise en espèces s'ajoutera à la somme exigible qui sera inscrite sur la formule de transfert, de radiation d'hypothèque ou de renouvellement anticipé. La partie remboursable de la remise sera établie au prorata, selon la formule suivante :

$$\text{Remise remboursable} = \frac{\text{Durée restante en mois (chiffre arrondi)}}{\text{Durée initiale en mois}} \times \text{Remise reçue}$$

5. DROIT DE PROPRIÉTÉ

A. À titre de propriétaire de l'unité foncière, vous attestez :

- i) être le propriétaire légitime de cette unité foncière;
- ii) être fondé en droit à nous consentir une hypothèque;
- iii) que votre titre de propriété est libre de toute charge;
- iv) que votre titre de propriété est libre de toute servitude, sauf en ce qui a trait aux règles du code du bâtiment, aux règlements relatifs au zonage et aux servitudes régulièrement enregistrées.

Les dispositions de l'alinéa A sont applicables, à moins que vous ne nous ayez informés par écrit que vous êtes locataire en vertu d'un bail de l'unité foncière; auquel cas les dispositions de l'alinéa B sont applicables.

B. À titre de locataire de l'unité foncière :

- i) vous attestez que :
 - a) l'unité foncière a été prise en location par vous ou vos ayants droit en vertu d'un bail, dont copie nous a été remise;
 - b) le bail est en vigueur, a force probante et tous les renseignements que vous nous avez fournis à son sujet sont véridiques;
 - c) tous les loyers payables en vertu du bail ont été acquittés à la date de signature de l'Acte de charge;
 - d) vous avez le droit ou l'autorisation de céder, d'hypothéquer ou de grever le bail;
 - e) vos droits à l'égard du bail, sauf stipulations contraires dans le bail, ne sont assujettis à aucune limitation, restriction ou charge, exception faite des règles du code du bâtiment, des règles de zonage et des servitudes régulièrement enregistrées.
- ii) vous vous engagez :
 - a) à payer le loyer à l'échéance;
 - b) à respecter les autres conditions du bail et à vous abstenir de tout ce qui pourrait entraîner sa résiliation;
 - c) à ne pas rétrocéder le bail;
 - d) à ne pas modifier le bail sans avoir au préalable obtenu notre consentement écrit;
 - e) à nous remettre copie conforme de tout avis ou requête qui vous est adressé concernant le bail;
 - f) à nous aviser sans délai, au cas où le propriétaire vous ferait part de la résiliation anticipée du bail ou prendrait des dispositions à cet effet.

C. Vous devez éviter tout ce qui pourrait porter atteinte à nos droits sur l'unité foncière.

D. Vous vous engagez à signer tous autres documents et à accomplir toutes formalités que nous jugeons nécessaires pour assurer le transfert à notre profit de vos droits dans l'unité foncière.

6. USAGE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Vous ne pouvez pas effectuer d'ajouts, de modifications ou d'améliorations à l'unité foncière et devez éviter de l'utiliser à des fins professionnelles sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit. Vous ne devez pas utiliser votre unité foncière à des fins illicites.

7. NOUS N'AVONS AUCUNE OBLIGATION DE VOUS VERSER DES AVANCES AUX TERMES DE L'ACTE DE CHARGE

Nous pouvons, si nous le jugeons à propos, pour un motif quelconque, nous abstenir de vous verser tout ou partie du montant du principal, même si l'Acte de charge est déjà rédigé, signé ou enregistré, et qu'une partie du principal ait été ou non décaissée. En apposant votre signature sur l'Acte de charge, vous nous cédez tous vos droits sur l'unité foncière. Vous devez nous rembourser, sur demande, de tous nos frais engagés pour constater vos droits sur l'unité foncière et pour la rédaction et l'enregistrement de l'Acte de charge.

8. IMPÔT FONCIER

A. Vous devez acquitter chaque mois, en même temps que le versement sur le prêt, une part du montant de l'impôt foncier. Fixé à un douzième du total de l'impôt foncier estimatif sur l'unité foncière pour l'année considérée, le montant de cet impôt mensuel peut être rajusté pour tenir compte de toute modification apportée au taux d'imposition annuel applicable à l'unité foncière. La quote-part de l'impôt foncier ainsi acquitté mensuellement doit nous permettre de régler annuellement le montant intégral de l'impôt foncier au plus tard à la date d'échéance. Si l'impôt foncier est payable par versements, les paiements effectués mensuellement par vous à ce titre doivent nous permettre d'acquitter intégralement le total des versements au titre de l'impôt foncier au plus tard à la date d'échéance du premier versement.

B. Si, toutefois, un intervalle de moins de un an sépare la date d'ajustement de l'intérêt de la date d'échéance annuelle de l'impôt foncier ou de celle du premier versement à ce titre, vous devez nous verser mensuellement des montants égaux durant cette période et au cours des douze mois qui suivent. Nous nous fondons, pour fixer le montant de ces paiements mensuels, sur notre estimation du total de l'impôt foncier payable pour les deux périodes, afin de nous permettre de percevoir un montant suffisant pour régler intégralement cet impôt à l'échéance.

C. Vous devez également régler, sur demande, tout excédent de l'impôt foncier sur le montant estimatif calculé par nous. Pour couvrir cet excédent, nous pouvons, si nous le jugeons à propos, majorer le montant acquitté par vous mensuellement à ce titre.

D. Le montant perçu auprès de vous mensuellement est régulièrement affecté au paiement de l'impôt foncier, sauf en cas de retard de paiement de votre part. Nous ne sommes nullement tenus de régler l'impôt foncier aux dates d'échéance ou plus d'une fois l'an. Nous acquittons l'impôt foncier même si le montant reçu de vous est insuffisant, votre compte d'impôt foncier indiquant alors un solde débiteur qui doit être immédiatement réglé. Nous ne sommes pas tenus de vous signaler que ce compte est débiteur.

E. Sur tout solde créditeur à votre compte d'impôt foncier, de l'intérêt est calculé à un taux d'intérêt non inférieur à celui versé par la Banque Scotia sur les comptes-chèques d'épargne. Sur tout solde débiteur à votre compte d'impôt foncier, de l'intérêt est imputé au taux applicable au montant du prêt jusqu'au complet règlement de ce découvert.

F. À défaut de votre part d'acquitter tout montant qui nous est dû à l'échéance, nous pouvons prélever un tel montant sur les fonds en dépôt dans votre compte d'impôt foncier.

G. Une somme peut être déduite du montant de la dernière avance payable au titre du principal du prêt pour assurer le règlement de tout l'impôt foncier payable jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt et non acquitté à la date de la dernière avance.

H. Vous nous transmettez sans délai tous avis d'évaluation, d'imposition ou de cotisation qui vous sont adressés.

9. PAIEMENTS EFFECTUÉS POUR VOTRE COMPTE

Il nous est loisible de libérer l'unité foncière de tous privilèges, droits et charges qui, à notre avis, ont priorité sur notre créance, et également d'acquitter les frais que nous avons engagés pour recouvrer les sommes que vous n'avez pas acquittées à l'échéance, nos frais juridiques compris calculés sur la base avocat-client. Vous devez nous rembourser de tels frais dans les plus brefs délais.

Si nous libérerons l'unité foncière de tous privilèges, droits et charges, il y a subrogation en notre faveur des droits, titres et sûretés de la personne physique ou morale, société ou agence gouvernementale qui a été ainsi désintéressée.

10. CESSION DE BAUX ET LOYERS

A. En cas de location actuelle ou éventuelle à des tiers de la totalité ou d'une partie de l'unité foncière, sur notre demande écrite, vous nous cédez :

- i) tous baux, contrats de location et renouvellements s'y rapportant;
- ii) tous loyers et toutes sommes exigibles aux termes des baux et contrats de location. Nous pouvons, toutefois, vous autoriser à percevoir les loyers, pourvu que les versements soient en règle et que vous vous soyez conformé à vos autres obligations en vertu de l'Acte de charge;
- iii) tous droits afférents aux baux et aux contrats de location ayant une incidence sur l'unité foncière.

B. Vous acceptez de plus les conditions suivantes :

- i) vous devez obtenir notre consentement écrit avant d'octroyer de nouveaux baux ou de renouveler un bail en cours (sauf s'il s'agit d'un renouvellement prévu aux termes d'un bail déjà conclu);
- ii) aucune intervention de notre part aux termes du présent article 10 ne peut nous mettre en possession de l'unité foncière;
- iii) en cas de défaut de paiement de votre part, toutefois, nous sommes habilités à prendre possession de l'unité foncière;
- iv) nous n'avons aucune obligation de percevoir les loyers ou autres revenus ni de nous conformer aux conditions d'un bail ou d'un contrat de location.

11. ASSURANCES

Vous devez sans délai assurer et tenir constamment assurés à notre profit et jusqu'à libération de l'hypothèque, tous les immeubles grevés par cette hypothèque (y compris, tant pendant qu'après les travaux, ceux qui pourront être construits dans l'avenir) contre les risques de perte ou de dommages par incendie et autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance-incendie et contre tous autres risques qu'il nous appartient de déterminer. Une telle assurance doit être souscrite auprès d'un assureur ayant notre agrément, pour un montant en dollars canadiens correspondant à la valeur de remplacement de l'immeuble (montant maximum pouvant être souscrit). Établie dans des formes jugées par nous acceptables, cette assurance doit comporter les garanties annexes et une clause nous désignant comme bénéficiaire de l'indemnité en cas de sinistre. Vous vous engagez à nous transférer, sur notre demande, toutes les polices d'assurance et quittances afférentes aux immeubles, ainsi que le produit de telles assurances.

À défaut de votre part :

- de tenir les immeubles assurés d'une façon que nous jugeons conforme aux instructions qui précèdent;
- de nous remettre, sur notre demande, toute police d'assurance ou toute quittance;
- de nous fournir, sur demande, au moins quinze jours complets avant la date d'expiration ou de résiliation d'une assurance, une preuve de renouvellement ou de souscription d'une nouvelle assurance,

nous pouvons, sans y être tenus, souscrire une assurance sur les immeubles hypothéqués et le montant de la prime d'une telle assurance s'ajoutera à la somme que vous nous devez aux termes de l'Acte de charge et portera intérêt au taux applicable à celui-ci. Vous devez acquitter cette prime à l'échéance de la mensualité la plus rapprochée. En cas de perte ou dommage, vous devez nous fournir immédiatement, à vos frais, toutes les preuves du sinistre et accomplir toutes les formalités nécessaires pour nous permettre d'obtenir le paiement de l'indemnité. La remise à l'assureur d'un exemplaire du présent Acte de charge constitue une autorisation suffisante lui permettant de nous verser le montant de cette indemnité ou d'accepter nos instructions relatives au règlement du sinistre.

À notre choix, le montant de l'indemnité peut en totalité ou en partie :

- a) être affecté à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés;
- b) vous être versé;
- c) être versé à une autre personne propriétaire ou à un ancien propriétaire de l'unité foncière, selon ce qu'indique le titre de propriété enregistré;

- d) être affecté à la réduction intégrale de toute portion du montant du prêt, qu'il soit ou non arrivé à échéance.

Si l'unité foncière est une partie privative d'une copropriété, les dispositions de l'alinéa E de l'article 21 sont applicables, mais non celles du présent article 11.

12. MAINTIEN DES LIEUX EN BON ÉTAT

Vous vous engagez à maintenir les locaux en bonne condition et à y effectuer toutes les réparations nécessaires. Vous ne pouvez faire et n'autorisez personne à faire quoi que ce soit qui puisse diminuer la valeur de l'unité foncière. Nous pouvons en faire l'inspection à toute heure raisonnable. Au cas où nous jugerions que :

- vos locaux ne sont pas tenus en bon état;
- vous faites ou tolérez quoi que ce soit susceptible de diminuer la valeur de l'unité foncière;

nous pouvons effectuer les réparations que nous estimons nécessaires. Vous devez nous rembourser immédiatement tous les frais d'inspection et de réparation engagés par nous.

13. DISPOSITIONS RELATIVES À L'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 l'unité foncière et les bâtiments qui s'y trouvent, quand nous le jugeons à propos. Nous pouvons procéder à de telles inspections à toutes fins utiles, mais en particulier pour effectuer des évaluations environnementales, 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 s'ajoutent au solde du prêt et portent intérêt au taux applicable à ce prêt. Aucune intervention de notre part en application des dispositions du présent article n'est assimilable à une prise de contrôle de l'unité foncière.

14. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU PRÊT

Nous pouvons exiger le paiement immédiat du montant du prêt si :

- a) vous omettez d'acquitter un versement mensuel ordinaire ou tout autre paiement dont vous nous êtes redevable aux termes de l'Acte de charge;
- b) vous ne remplissez pas certaines autres obligations contractées en vertu de l'Acte de charge;
- c) un privilège est enregistré à l'encontre de l'unité foncière ou nous sommes avisés par écrit qu'un privilège a été constitué en raison du non-paiement de l'impôt foncier, des charges communes dans le cas d'un logement en copropriété, d'un jugement, du privilège d'un constructeur ou d'autres charges semblables;
- d) l'unité foncière est abandonnée;
- e) des travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation entrepris sur l'unité foncière demeurent inachevés, l'arrêt des travaux se poursuivant depuis trente jours consécutifs;
- f) dans le cas d'un PHTV sans taux plafond, le solde du prêt et tous les montants garantis par une hypothèque, un privilège ou toute charge grevant votre unité foncière, excèdent 105 % du montant décaissé initialement;
- g) vous, ou un tiers utilisant votre unité foncière avec votre autorisation, utilisez votre unité foncière à des fins illicites.

15. NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

Si vous omettez d'acquitter une mensualité à l'échéance ou tout autre paiement dont vous nous êtes redevable, ou de satisfaire aux obligations contractées aux termes de l'Acte de charge, nous pouvons désigner par écrit un **séquestre** (y compris un séquestre-gérant) qui sera chargé de percevoir les revenus afférents à l'unité foncière. Nous pouvons également désigner par écrit un nouveau séquestre en remplacement de celui désigné par nous précédemment. Le séquestre est réputé être votre mandataire et non le nôtre et vous assumez la responsabilité de ses manquements.

Le séquestre est habilité :

- à exercer tout recours disponible (en votre nom ou au nôtre) en vue de percevoir les revenus afférents à l'unité foncière;
- à prendre possession de tout ou partie de l'unité foncière; et
- à l'administrer et à la conserver en bon état.

Sur les revenus perçus, le séquestre peut :

- a) conserver une commission égale à 5 % du total des fonds perçus, ou d'un taux plus élevé autorisé par un juge ou un autre fonctionnaire public;
- b) conserver une somme suffisante pour acquitter les frais engagés pour percevoir ces revenus;
- c) acquitter tous impôts et taxes, primes d'assurance-incendie, frais d'entretien de l'unité foncière, intérêts dus, charges qui ont priorité sur notre créance hypothécaire et intérêts connexes;
- d) acquitter l'intérêt qui nous est dû en vertu de l'Acte de charge et nous verser toute autre somme payable aux termes dudit Acte de charge, qu'elle soit échue ou non.

Aucune intervention du séquestre ne peut avoir pour effet de nous mettre en possession de l'unité foncière ou de nous rendre redevable de toutes sommes, à l'exception de celles qui nous ont été versées.

16. EXERCICE DE NOS DROITS

A. Défaut de paiement

En cas de non-paiement d'une mensualité à l'échéance ou de tout autre paiement auquel vous êtes tenu en vertu de l'Acte de charge, nous pouvons exercer un ou plusieurs des recours suivants, sans ordre prédéterminé :

- i) **Poursuite** – Nous pouvons vous intenter, s'il y a lieu, une action afin d'obtenir le remboursement du montant du prêt;
- ii) **Forclusion ou vente de l'unité foncière** – Nous pouvons entamer une poursuite en vue d'obtenir une ordonnance de forclusion de vos droits, titre et droit de rachat sur tout ou partie de l'unité foncière. Si nous obtenons une ordonnance définitive portant forclusion, l'unité foncière deviendra de plein droit notre propriété.

Nous pouvons également nous adresser à un tribunal pour que soit ordonnée la vente de l'unité foncière. Dans un tel cas, le tribunal veille au déroulement de la procédure. Le produit net de la vente est affecté à la réduction du montant du prêt. Toute somme restante, une fois les créances réglées, vous est remise. Si le produit de la vente ne couvre pas intégralement le montant du prêt, vous devez nous verser la différence.

- iii) **Pouvoir de vendre** – Lorsqu'un paiement est en souffrance depuis quinze jours, nous pouvons, moyennant un préavis de 35 jours, pénétrer dans l'unité foncière et :
- a) en prendre possession;
 - b) vendre tout ou partie de l'unité foncière (au comptant ou à crédit, ou partiellement au comptant et partiellement à crédit) par vente publique ou de gré à gré, au prix et aux conditions qu'il appartient de déterminer;
 - c) la donner en location, à des conditions et pour une durée qu'il nous appartient de déterminer;
 - d) exercer tout autre recours à notre disposition en vertu des lois de l'Ontario.

Tout avis est donné, à vous et aux autres intéressés, selon les formes prescrites par la loi au moment de la notification. En l'absence de telles exigences, notification peut vous être donnée de l'une ou plusieurs des façons suivantes :

- notification en personne à votre dernière adresse connue;
- envoi recommandé à votre dernière adresse connue;
- avis dans un journal publié dans le comté ou la localité où se trouve l'unité foncière;
- remise sur place à un adulte;
- affichage d'un avis sur l'unité foncière.

Après un retard de paiement de trois mois, nous sommes fondés à pénétrer dans l'unité foncière, à la vendre ou à la louer, sans vous adresser d'avis, sauf s'il est requis par la loi.

Le produit net de la vente ou de la location peut être affecté en réduction du montant du prêt, et tout solde restant vous est remis, une fois toutes les créances remboursées. Si le montant que nous touchons de la vente ou de la location de l'unité foncière ne couvre pas entièrement le montant du prêt, vous devez nous verser la différence.

B. Manquement aux obligations, défaut de paiement compris – Si vous manquez aux obligations qui vous incombent aux termes de l'Acte de charge (défaut de paiement explicité sous A compris), nous sommes fondés à exercer nos droits susmentionnés, à pénétrer dans l'unité foncière en tout temps, sans la permission de quiconque, et à prendre toutes mesures que nous jugeons souhaitables aux fins suivantes :

- inspecter, louer, ou administrer l'unité foncière, et percevoir tous loyers;
- y réparer ou remettre en état tout bâtiment;
- y achever la construction de tout bâtiment.

Nous pouvons également prendre toutes mesures nécessaires pour prendre, recouvrer et conserver la possession de l'unité foncière.

C. Vente de biens (prêts hypothécaires commerciaux uniquement) – Si le prêt en cause est un prêt hypothécaire commercial, en cas de non-paiement d'une mensualité à l'échéance, nous pouvons saisir vos marchandises. En d'autres termes, il nous est loisible de prendre ces marchandises et de les vendre, en conformité avec les lois de l'Ontario. Le produit net d'une telle vente peut être appliqué en réduction du montant du prêt. Une telle intervention ne peut nous mettre en possession de l'unité foncière, ni engager notre responsabilité à l'égard de sommes quelconques, sauf celles réellement perçues.

D. Aucune opposition de votre part – Vous vous engagez à ne pas faire opposition à la prise de possession de l'unité foncière (si cette prise de possession découle de l'exercice de nos droits précités), ainsi qu'à la prise de possession par des tiers, en cas de vente ou de location par nous ou par un séquestre. Vous vous engagez, en pareil cas, à ne pas poursuivre en justice l'acquéreur, le locataire ou un séquestre, ou quiconque pourra en faire l'acquisition ou la location par la suite.

E. Nos frais – Vous êtes tenu de nous rembourser immédiatement tous les frais engagés pour faire valoir nos droits, notamment ceux engagés pour prendre ou garder possession de l'unité foncière, la rémunération des services du personnel de la Société hypothécaire Scotia et/ou de La Banque de Nouvelle-Écosse, nos frais juridiques sur une base avocat-client, et tous autres frais relatifs à la protection de nos droits en vertu de l'Acte de charge.

F. Jugements – Au cas où un jugement serait rendu contre vous du fait de l'inobservation de vos obligations aux termes de l'Acte de charge, il n'y a pas alors confusion des droits découlant d'un tel jugement avec nos autres recours ou droits, aux fins d'assurer l'exécution de vos autres obligations en vertu de l'Acte de charge. Nous continuons d'avoir droit au paiement de l'intérêt calculé sur le montant du prêt au taux qui lui est applicable, aux intervalles prévus aux termes de l'Acte de charge. L'intérêt prévu en cas de jugement est calculé aux mêmes conditions que celui payable sur le montant du prêt; et ce jusqu'à ce que le jugement ait cessé de produire ses effets.

17. EXERCICE DIFFÉRÉ DE NOS DROITS

Ni un délai de paiement ou une prorogation de la durée consenti à vous ou à une autre personne du fait de l'exercice de nos droits aux termes de l'Acte de charge et ni la conclusion d'un accord visé à l'article 20, n'a d'incidence sur nos droits :

- a) de recevoir tous paiements dont vous nous êtes redevable, lorsqu'ils sont dus et exigibles;
- b) d'exiger le remboursement du montant du prêt et de tous intérêts échus, en cas de défaut de paiement de votre part;
- c) d'exiger l'accomplissement de toutes les obligations qui vous incombent aux termes de l'Acte de charge;
- d) d'assurer le respect des obligations contractées envers nous par toute autre personne aux termes de l'Acte de charge.

18. PRÊT HYPOTHÉCAIRE À LA CONSTRUCTION

Par **amélioration**, il faut entendre toute modification, ajout ou réparation apporté à un bâtiment faisant partie de l'unité foncière, ou toute construction, aménagement ou installation, qui y est effectué. Si l'objet du prêt est de financer une telle amélioration, vous devez nous en informer par écrit immédiatement et avant le décaissement de toute avance aux termes du présent Acte de charge. Vous devez également nous remettre sans délai copies de tous contrats et contrats de sous-traitance ayant trait à ces travaux et de toutes dispositions modificatives s'y rapportant. Les travaux doivent être effectués uniquement selon les contrats, les plans et les devis ayant reçu au préalable notre approbation écrite. Ces travaux de construction ou d'amélioration doivent être

effectués avec toute la diligence possible et sur demande, vous devez nous fournir tous documents justifiant du paiement de ces travaux. Nous vous consentirons des avances (à valoir sur le montant du principal) selon l'avancement des travaux, jusqu'à l'achèvement et l'occupation ou la vente de l'unité foncière. Il nous appartient de déterminer l'opportunité et le moment de telles avances. Quel que soit l'objet du prêt, nous pouvons, si nous le jugeons à propos, faire une retenue sur le montant des avances, jusqu'à ce que nous ayons la certitude que vous vous êtes conformé aux dispositions relatives aux retenues prévues dans la Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction, et dans toute version modifiée de cette loi. Vous nous autorisez à fournir des renseignements concernant l'Acte de charge à toute personne bénéficiant d'un privilège du constructeur.

19. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE SUR L'UNITÉ FONCIÈRE

Nous pouvons fixer les conditions pour la mainlevée de nos droits sur tout ou partie de l'unité foncière (nous pouvons en d'autres termes la libérer totalement ou partiellement de cette charge), que nous ayons ou non reçu une contrepartie. En cas de libération partielle de l'unité foncière, la partie restante continue de garantir le montant du prêt. Nous n'avons à rendre compte que des sommes effectivement perçues.

Si l'unité foncière est lotie avant que nos droits sur celle-ci prennent fin, la garantie que constitue la présente hypothèque porte sur chacun des lots subdivisant l'unité foncière. 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 de l'unité foncière ou tout terrain adjoignant à celle-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 peut 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 du présent Acte de charge ou en vertu des lois applicables.

Nous pouvons vous libérer, de même que le garant ou toute autre personne, de l'exécution d'une obligation prévue dans le présent Acte de charge ou dans un autre document constitutif de garantie, sans qu'il y ait libération de quelque partie de l'unité foncière affectée en garantie ou de toute autre sûreté. Une telle libération ne libère pas une autre personne de ses obligations aux termes du présent Acte de charge.

20. RENOUELEMENT OU MODIFICATION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Nous pouvons passer des conventions écrites avec vous (ou avec toute personne à qui l'unité foncière est cédée) afin d'apporter aux conditions du prêt hypothécaire des modifications telles que la prorogation des délais de paiement, le renouvellement ou la prolongation de la durée, la modification du taux d'intérêt, etc. Que l'unité foncière soit grevée ou non par une autre charge au moment de la passation d'une convention, l'enregistrement d'une telle convention modificative n'est pas requis pour maintenir la priorité du rang de l'hypothèque sur tout autre acte enregistré après l'octroi du prêt. Toute référence dans le présent Acte de charge au prêt hypothécaire s'entend du prêt hypothécaire tel que modifié par une telle convention.

21. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDOMINIUMS

Si l'unité foncière est une partie privative d'un condominium, vous devez respecter les modalités énoncées dans le présent article 21, en plus des autres dispositions du présent Acte de charge (à l'exception de celles qui figurent à l'article 11).

Dans le présent article, la Loi sur les condominiums, y compris toutes dispositions nouvelles ou modifiées de cette loi, est désignée la **Loi**. Les termes utilisés ci-après ont le sens qui leur est attribué dans la Loi, sauf que l'expression **propriété condominiale** a le même sens que le terme «propriété» utilisé dans la Loi.

A. Vous vous engagez à vous conformer aux dispositions de la Loi, ainsi qu'à la déclaration, au règlement administratif et aux règles de l'**association condominiale** visant la propriété condominiale, et à nous fournir, sur demande, des preuves que vous respectez ces exigences.

B. Aux dates d'échéance, vous devez régler à l'association condominiale le montant des dépenses communes. Si, par ailleurs, nous exerçons notre droit de percevoir votre quote-part de ces dépenses, vous devez nous en faire tenir le montant, au reçu d'un avis de notre part à cet effet. Nous pouvons nous fonder sur un relevé en apparence émis par l'association condominiale comme d'une preuve suffisante du montant des dépenses communes et de leur date d'échéance.

C. Vous devez nous transmettre tous avis, évaluations, règlement administratif, règles et états financiers que l'association condominiale peut ou doit vous adresser.

D. Vous devez tenir en bon état les améliorations apportées à l'unité et y effectuer, s'il y a lieu, les réparations nécessaires.

E. Assurances – Indépendamment des assurances que doit souscrire l'association, vous êtes tenu :

- i) d'assurer les améliorations apportées par vous-même ou les précédents propriétaires à l'unité;
- ii) de souscrire une assurance pour les risques supplémentaires que nous pouvons vous indiquer;
- iii) de tenir assurés vos droits indivis ou autres dans les immeubles en copropriété (actuels ou futurs, au stade de la construction et par la suite), qui font partie de la propriété condominiale ou des actifs de l'association condominiale, si celle-ci néglige de le faire ou si nous vous donnons des instructions à cet effet;
- iv) de nous céder vos polices d'assurance et (dans les limites permises par la loi) vos droits sur les polices souscrites par l'association;
- v) de nous fournir une preuve que l'assurance est en vigueur, ainsi qu'un justificatif du renouvellement ou du remplacement de l'assurance, dans les quinze jours qui précèdent son expiration ou sa résiliation;
- vi) d'accomplir toutes les formalités nécessaires pour assurer le paiement de l'indemnité prévue.

Les polices d'assurance souscrites par vous (et par l'association) doivent être conformes aux règles suivantes :

- l'unité condominiale doit être assurée contre les dommages ou la destruction causés par l'incendie, et contre tous autres risques stipulés par nous à la pleine valeur de remplacement en dollars canadiens (montant maximum de la couverture);
- la compagnie d'assurances et les modalités de la police doivent avoir notre agrément.

À défaut de votre part d'assurer l'unité condominiale en accord avec les dispositions du présent article 21, nous pouvons souscrire à votre place, sans y être tenus, les assurances requises, et vous devez nous rembourser aussitôt les primes s'y

rapportant. En cas de sinistre, vous vous engagez à nous fournir, immédiatement, à vos frais et en votre nom et celui de l'association condominiale, toutes les preuves requises, et à accomplir les formalités nécessaires pour nous permettre d'obtenir le paiement de l'indemnité. Vous devez faire en sorte que l'association condominiale s'acquitte de ses charges et obligations aux termes de la **Loi sur les condominiums** et de son règlement administratif.

Dans les limites permises par la loi, le produit de l'assurance peut, en tout ou en partie :

- a) être affecté à la reconstruction ou à la réparation de l'unité;
- b) vous être versé;
- c) être versé à toute autre personne propriétaire ou qui a déjà été propriétaire de l'unité, selon ce qu'indique le titre de propriété; ou
- d) être affecté, si nous le jugeons à propos, à la réduction d'une partie du montant du prêt, qu'il soit ou non arrivé à échéance.

F. Frais supplémentaires à votre charge – Outre les charges afférentes à nos autres droits et recours aux termes de l'Acte de charge, vous devez nous régler sans délai les frais que nous avons engagés du fait :

- de tout règlement administratif, de toute résolution, règle ou autre point (sauf dans le cas où un vote de la majorité présente à l'assemblée est requis);
- de l'exercice de nos droits pour obtenir de l'association ou de tout propriétaire l'adhésion à la loi, à la déclaration, au règlement administratif et aux règles;
- de l'exercice de tout droit de vote dont nous pouvons disposer.

Lorsque nos frais concernent l'unité ainsi que d'autres, vous n'avez à acquitter que les frais applicables à la vôtre.

G. Droits de vote et autres droits – Vous nous autorisez à exercer, aux termes de la Loi, votre droit de vote pour ou contre la question mise aux voix. Nous sommes également autorisés à exercer vos droits aux fins suivantes :

- exiger de l'association qu'elle rachète l'unité et vos droits indivis, lorsque la Loi le permet;
- faire évaluer l'unité et vos droits indivis ou la propriété condominiale par voie d'arbitrage;
- recevoir votre part de l'actif de l'association et le produit de la vente de l'unité et de vos droits indivis ou de la propriété condominiale ou d'une quelconque portion des parties communes.

Vous pouvez exercer vos droits, selon les instructions que nous vous donnons, si nous choisissons de ne pas les exercer. Avant une telle intervention de votre part, vous devez obtenir au préalable notre autorisation écrite. Une telle autorisation est requise même si nous ne disposons pas vis-à-vis de l'association d'un tel droit d'intervention, et même si nous avons déjà pris des mesures pour vous permettre d'exercer ce droit.

Aucun acte que nous accomplissons en application des dispositions du présent article n'a pour effet de nous mettre en possession de la propriété condominiale. Nous ne sommes nullement responsables des actes autorisés par vous que nous pourrions accomplir ou du défaut d'exécution de tels actes. Nous pouvons en tout temps révoquer les dispositions prises par nous pour vous permettre d'exercer vous-même les pouvoirs que vous nous aviez délégués.

H. Nos autres droits en vertu de l'Acte de charge – Vous nous autorisez de plus à :

- i) inspecter la propriété condominiale à tout moment jugé raisonnable;
- ii) y effectuer des travaux de réfection ou de réparation au cas où elle subirait des dommages;
- iii) examiner les registres de l'association;
- iv) intervenir au cas où vous négligeriez d'observer les dispositions de la Loi, de la déclaration, du règlement administratif et des règles de l'association.

I. Exigibilité anticipée du montant du prêt – Le montant du prêt peut, à notre gré, devenir payable immédiatement dans les circonstances suivantes :

- i) l'association omet de se conformer à la Loi, à la déclaration, au règlement administratif et aux règles de ladite association;
- ii) l'association néglige :
 - de tenir assurées les unités condominiales et les parties communes conformément aux dispositions de la Loi et aux exigences supplémentaires que nous pouvons fixer;
 - d'assurer ses éléments d'actif, sur notre demande et selon nos stipulations;
 - de nous fournir, sur demande de notre part, une preuve que l'assurance est en vigueur;
 - d'accomplir les formalités requises pour obtenir le paiement de l'indemnité d'assurance;
- iii) l'association ne s'acquitte pas, à notre avis, de la gestion de la propriété condominiale et des éléments d'actif comme il convient;
- iv) l'association omet de tenir ses éléments d'actif en règle et en bon état de fonctionnement;
- v) l'association apporte aux parties communes ou à ses éléments d'actif des modifications importantes sans avoir obtenu au préalable notre autorisation;
- vi) les propriétaires ont subi des dommages substantiels et votent en faveur de la dissolution de la propriété condominiale;
- vii) la vente de la propriété condominiale ou d'une portion des parties communes est autorisée;
- viii) un tribunal ordonne que la propriété condominiale cesse d'être régie par la Loi;
- ix) la propriété condominiale cesse d'être régie par la Loi.

Le fait d'avoir voté pour une telle dissolution, vente, ou ordonnance, ou le retrait de la propriété condominiale de l'autorité de la Loi, ou d'y avoir consenti, n'ont aucune incidence sur l'intégrité de nos droits.

J. Dissolution de l'association – Au cas où la propriété condominiale cesserait d'être régie par la Loi :

- les conditions de l'Acte de charge continuent de s'appliquer;
- vous nous autorisez à conclure un accord avec un tiers sur le partage de la propriété condominiale. Nous paierons ou percevrons toute somme requise pour assurer un partage égal et vous nous rembourserez aussitôt toute somme que nous aurons ainsi déboursée. Nous sommes habilités à signer tous documents et à accomplir tous actes nécessaires à la réalisation de ce partage;
- vous devez nous remettre votre part de l'actif de l'Association et le produit de la vente de l'unité et de votre quote-part des parties communes, ou de la propriété condominiale ou d'une portion des parties communes (sauf notification contraire de notre part formulée par écrit), et prendre toutes mesures nécessaires à cette fin;
- les sommes que nous encaissons ainsi (déduction faite de nos frais) peuvent être affectées en réduction du montant du prêt, et remise vous est faite de tout solde résiduel après paiement intégral de notre créance.

22. QUITTANCE

À notre choix, lorsque nos droits sur l'unité foncière prennent fin, nous préparons, signons et publions une quittance complète de notre créance et vous remettons une confirmation de quittance, ou nous préparons et vous remettons une mainlevée de la charge/l'hypothèque immobilière dûment signée mais non publiée. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen, la signature et la publication de la quittance et acquitter les frais courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature d'une quittance, et si nous choisissons de publier la quittance de notre créance, les frais courants que nous exigeons pour la publication d'un tel document ainsi que tous les frais juridiques et autres que nous avons engagés pour la quittance complète de notre créance. Si nous vous fournissons une mainlevée de la charge/l'hypothèque, les formalités et les frais de publication des documents ainsi que tous les frais connexes vous incombent.

Lorsque nos droits sur l'unité foncière prennent fin, et si vous nous demandez de céder le prêt hypothécaire, nous vous préparons une cession de prêt hypothécaire. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen et la signature du document et nous payer les frais courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature du document ainsi que tous nos frais juridiques et autres que nous avons engagés à cette fin. Les formalités et les frais de publication de la cession vous incombent.

23. INTITULÉS

Les intitulés sont destinés à faciliter la lecture du texte et n'en font pas partie intégrante.

24. PARTIES LIÉES AUX TERMES DE L'ACTE DE CHARGE

Vous convenez de vous conformer à toutes les conditions et obligations stipulées dans l'Acte de charge, lequel lie également vos héritiers, successeurs et ayants droit, nos successeurs et ayants droit et toute personne à qui l'unité foncière aura été transférée. Il engage également tout bénéficiaire d'une cession effectuée à notre initiative. Les personnes qui apposent leur signature sur le présent Acte de charge à titre de débiteurs hypothécaires sont responsables conjointement et individuellement de l'accomplissement des obligations contractées en vertu de l'Acte de charge.

25. EXCLUSION DE CERTAINES DISPOSITIONS LÉGALES

Les obligations énoncées à l'article 7(1) de la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier, et dans les dispositions nouvelles ou modificatives s'y rattachant, ne font pas partie intégrante des obligations contractées aux termes de l'Acte de charge.

26. CAUTIONNEMENT

Dans le présent article, le terme **garant** désigne toute personne ayant signé l'Acte de charge à titre de garant. Le terme **débiteur hypothécaire** désigne la(les) personne(s) qui y a(ont) apposé sa(leur) signature à ce titre et le terme **unité foncière** désigne le bien grevé par l'hypothèque.

En contrepartie du prêt que nous avons octroyé au débiteur hypothécaire, le garant, lequel a apposé sa signature sur l'Acte de charge, garantit le paiement des versements à la charge dudit débiteur hypothécaire (intérêt compris, qu'il y ait ou non modification du taux d'intérêt) et l'observation des ses autres obligations aux termes de l'Acte de charge. Au cas où le débiteur hypothécaire omettrait d'acquitter un versement ou de s'acquitter de quelque obligation aux termes de l'Acte de charge, le garant s'oblige à se substituer à celui-ci pour le règlement de tout versement impayé et l'accomplissement de telles obligations. S'il y a pluralité de garants, ceux-ci sont conjointement et individuellement responsables avec le débiteur hypothécaire de l'ensemble des obligations contractées en vertu de l'Acte de charge.

Sans que la responsabilité du garant soit de quelque façon réduite, sans obtenir son consentement et sans lui donner de préavis, nous pouvons :

- accorder des délais de paiement et des prorogations de la durée du prêt, renouvellements du prêt et de sa durée compris;
- majorer le taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire, pendant la durée initiale et toute durée subséquente;
- détacher de la garantie hypothécaire ou de toute autre sûreté la totalité ou une partie de l'unité foncière;
- prendre à l'égard du débiteur hypothécaire ou d'une autre personne (y compris un garant), de toute sûreté (garantie hypothécaire comprise) ou de l'unité foncière, toute mesure jugée opportune, notamment la libération, la réalisation ou le remplacement de toute sûreté que nous détenons en garantie;
- renoncer à toute condition de l'Acte de charge ou modifier certaines de ses modalités au cours de sa durée initiale ou d'une durée subséquente;

et ce, avant ou après toute demande de paiement faite à quiconque, sans porter atteinte à l'intégrité du cautionnement. Pour obtenir le paiement de notre créance, nous sommes fondés à nous adresser en premier à tout garant plutôt qu'au débiteur hypothécaire ou à toute autre personne (y compris un garant), et à faire valoir nos droits au titre de toute sûreté (l'hypothèque comprise). Les obligations d'un garant engagent également ses successeurs et ayants droit.

27. TAUX CORRESPONDANTS

Aux termes de l'Acte de charge, le taux d'intérêt est applicable au calcul mensuel et non d'avance de l'intérêt sur le montant du prêt. Le tableau ci-dessous indique les taux d'intérêt correspondants, lorsque le calcul de l'intérêt se fait semestriellement et non d'avance.

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