



**Hypothèque subsidiaire résidentielle**

Formule A15.1

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

**LES PARTIES À LA PRÉSENTE HYPOTHÈQUE SONT :**

_____	de	_____
(nom de l'emprunteur)		(adresse)
_____		_____
ET		(profession ou autre élément distinctif)
_____	de	_____
(nom du coemprunteur)		(adresse)
_____		_____
		(profession ou autre élément distinctif)

le «débiteur hypothécaire»

ET

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE, de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(adresse de la succursale)

banque à charte canadienne,

le «créancier hypothécaire»

ET

_____	de	_____
(nom du conjoint, si le conjoint n'est pas un débiteur hypothécaire)		(adresse)
_____		_____
		(profession ou autre élément distinctif)

le «conjoint du débiteur hypothécaire»

Le débiteur hypothécaire hypothèque en fief simple au profit du créancier hypothécaire, avec une clause de rachat, la parcelle décrite à l'Annexe «A» ci-jointe, à titre de garantie subsidiaire pour le remboursement sur demande au créancier hypothécaire de toutes les dettes et obligations présentes ou à venir, directes ou indirectes, conditionnelles ou inconditionnelles, échues ou non échues et à tout moment exigibles par le créancier hypothécaire au débiteur hypothécaire ou impayées par le débiteur hypothécaire au créancier hypothécaire, que ce soit en raison d'affaires conclues entre le créancier hypothécaire et le débiteur hypothécaire ou de toutes autres affaires ou procédures à la suite desquelles le créancier hypothécaire est ou peut devenir, de quelque façon que ce soit, le créancier du débiteur hypothécaire, quel que soit le moment où elles ont été contractées ou que le débiteur hypothécaire les ait contractées seul ou avec d'autres à titre de débiteur principal ou de caution, y compris les montants additionnels payables à titre de frais en vertu des présentes. Dans le présent acte, les dettes et obligations garanties par l'Hypothèque sont désignées sous le nom d'«obligations garanties».

Vous acceptez de payer sur les sommes exigibles mais non encore acquittées en vertu de l'Hypothèque l'intérêt calculé selon un taux correspondant au taux de base en vigueur appliqué par La Banque de Nouvelle-Écosse aux prêts commerciaux libellés en dollars canadiens, majoré de \_\_\_\_\_ pour cent l'an, l'intérêt étant calculé sur une base quotidienne et payable mensuellement, après demande et indépendamment de la date d'un cas défaut ou d'un jugement.

La présente hypothèque contient les engagements et conditions qui figurent :

- b) à l'Annexe «C» ci-jointe.

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

FAIT le \_\_\_\_\_.

en présence de	)	
	)	
_____	)	_____
(témoin)	)	(débiteur hypothécaire) SCEAU
	)	
_____	)	_____
(témoin)	)	(débiteur hypothécaire) SCEAU
	)	
_____	)	_____
(témoin)	)	(conjoint du débiteur hypothécaire) SCEAU

**Annexe «A»**

de l'Hypothèque subsidiaire entre :

\_\_\_\_\_ (débiteur hypothécaire)

\_\_\_\_\_ (débiteur hypothécaire)

et La Banque de Nouvelle-Écosse (créancier hypothécaire) fait le \_\_\_\_\_

**Description du bien-fonds hypothéqué**

## Annexe «C»

de l'Hypothèque subsidiaire entre :

\_\_\_\_\_

(débiteur hypothécaire)

\_\_\_\_\_

(débiteur hypothécaire)

et La Banque de Nouvelle-Écosse (créancier hypothécaire) fait le \_\_\_\_\_



## Hypothèque subsidiaire résidentielle

Les engagements et les conditions énoncés aux présentes font partie intégrante de l'Annexe «C» de l'Hypothèque.

### 1. Définitions

**Hypothèque** désigne la formule A15.1 Hypothèque subsidiaire et toutes les annexes qui s'y rattachent, y compris l'Annexe «C»; **vous** désigne chacun des signataires de l'Hypothèque à titre de débiteur hypothécaire ou toute autre personne qui y est obligée; **nous** désigne La Banque de Nouvelle-Écosse à titre de créancier hypothécaire ainsi que ses successeurs et ayants droit; **bien-fonds** désigne le bien-fonds décrit à l'Annexe «A» de la présente Hypothèque et tous autres biens mentionnés sous l'intitulé **Description du bien-fonds hypothéqué**; **obligations garanties** désigne toutes les dettes et obligations décrites sous l'intitulé **Obligations garanties**. **Convention** désigne les contrats, conventions, billets à ordre, lettres de change, avis et autres documents qui régissent les obligations garanties ou qui leur sont accessoires, de même que tout renouvellement, remplacement ou substitution de ceux-ci. S'il s'agit d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, ledit prêt respecte les dispositions de la **Loi nationale sur l'habitation**.

### 2. Description du bien-fonds hypothéqué

Font l'objet de la présente Hypothèque tous les immeubles actuels ou à venir se trouvant sur le bien-fonds de même que tous les biens attachés ou fixés au bien-fonds, y compris les agrandissements, rénovations et améliorations faits aux immeubles.

### 3. Obligations garanties

Les dettes et obligations garanties par la présente Hypothèque sont l'ensemble des dettes et des obligations présentes ou à venir, conditionnelles ou inconditionnelles, échues ou non échues et à tout moment dont nous pouvons exiger de vous le paiement ou que vous ne nous avez pas payées, que ce soit en raison d'affaires conclues entre nous et vous ou de toutes autres affaires ou procédures à la suite desquelles nous sommes ou nous pouvons devenir, de quelque façon que ce soit, votre créancier, quel que soit le moment où elles ont été contractées ou que vous les ayez contractées seul ou avec d'autres à titre de débiteur principal ou de caution.

Vous acceptez de payer, conformément aux conventions et à l'Hypothèque, tous les montants, y compris, sans limitation, tous les frais et les autres montants que vous nous devez en vertu de l'Hypothèque et de toutes conventions, de même que tout l'intérêt couru des obligations garanties, y compris l'intérêt composé. Ces montants sont garantis par la présente Hypothèque et font partie des obligations garanties.

#### 4. Effets de l'Hypothèque

Par la signature de l'Hypothèque, vous nous cédez intégralement vos droits dans les bien-fonds, ainsi qu'à toute personne à qui cession est faite de l'Hypothèque, afin de garantir le remboursement sur demande des obligations garanties. La phrase qui précède ne s'applique pas au dernier jour d'un bail. Le solde du prêt garanti par la présente Hypothèque peut varier en fonction des avances consenties. Le remboursement intégral ou partiel des obligations garanties n'entraîne pas la mainlevée de l'Hypothèque, laquelle continue de produire ses effets à l'égard du remboursement des obligations garanties, nonobstant toute modification apportée à la somme, à la nature ou à la forme des obligations garanties, ainsi que tout renouvellement ou toute prorogation, modification ou substitution des conventions.

Il y a extinction des droits qui nous sont conférés à l'égard du bien-fonds en vertu de l'Hypothèque lorsque :

- i) vous remboursez les sommes relatives aux obligations garanties, ainsi que toutes les sommes auxquelles nous pourrions avoir droit en vertu de la présente Hypothèque, et
- ii) vous vous êtes acquitté de toutes les obligations contractées aux termes des conventions et des présentes, et
- iii) une mainlevée de l'Hypothèque, dûment signée, vous est délivrée.

Vous pouvez demeurer en possession du bien-fonds à condition de ne pas déroger aux modalités des conventions et pourvu que vous vous conformiez à toutes les autres obligations contractées aux termes de l'Hypothèque.

#### 5. Aucune obligation d'avancer des fonds

Nous n'avons aucune obligation de vous avancer des fonds, même si l'Hypothèque a été rédigée, signée et enregistrée, et que des sommes vous ont été déjà avancées. Toutefois, par la signature l'Hypothèque, vous nous cédez intégralement vos droits dans le bien-fonds. Vous devez nous rembourser sur demande tous les frais engagés pour la vérification du titre de propriété du bien-fonds, pour la rédaction de l'Hypothèque et pour l'enregistrement de l'Hypothèque.

#### 6. Droits de propriété

À compter de la passation de l'Hypothèque et pour chacune des avances relatives aux obligations garanties, vous attestez à titre de propriétaire du bien-fonds :

- i) que vous êtes le propriétaire légitime du bien-fonds;
- ii) qu'il n'y a pas de grèvement sur le bien-fonds autres que ceux qui apparaissent sur le titre de propriété enregistré; et
- iii) qu'il n'existe aucune limitation ou restriction grevant le titre de propriété à l'exception de règlements de construction ou de zonage et de restrictions enregistrées auxquels vous vous êtes conformé.

Si vous êtes locataire du bien-fonds, à compter de la passation de l'Hypothèque et pour chacune des avances relatives aux obligations garanties, vous attestez :

- i) que vous et votre représentant personnel êtes locataires du bien-fonds aux termes d'un bail dont vous nous avez remis copie;
- ii) que le bail a force obligatoire et que toute l'information que vous nous avez fournie à son égard est exacte;
- iii) que tous les loyers et autres montants exigibles en vertu du bail ont été acquittés au jour de la signature de l'Hypothèque;
- iv) que vous avez l'autorisation ou le droit de céder, d'hypothéquer ou de grever le bail; et
- v) que, sauf dispositions contraires dans le bail, il n'existe aucune limitation ou restriction ou aucun grèvement à l'égard de vos intérêts en vertu du bail à l'exception de règlements de construction ou de zonage et de restrictions enregistrées auxquels vous vous êtes conformé.

Vous vous engagez à ne rien faire qui pourrait porter atteinte à notre sûreté à l'égard du bien-fonds et convenez de signer tous autres documents que nous jugeons nécessaires pour la cession en notre faveur de vos intérêts à l'égard du bien-fonds.

Vous acceptez de ne pas grever le bien-fonds d'autres hypothèques, charges et grèvements sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

#### 7. Vos obligations

- i) **Remboursement** – Vous convenez de rembourser sur demande les sommes relatives aux obligations garanties et de respecter toutes autres obligations en vertu de l'Hypothèque et des conventions.
- ii) **Assurance** – Sans délai, vous devez souscrire en notre faveur une assurance et la maintenir jusqu'à la mainlevée de l'Hypothèque, pour tous les bâtiments et leurs améliorations faisant l'objet de la présente hypothèque (y compris ceux qui seront construits après la signature de l'Hypothèque, tant pendant leur construction qu'après) («bâtiments») contre les risques de perte ou de dommages causés par l'incendie et les autres risques normalement couverts par les polices d'assurance incendie, de même que contre tous les autres risques pour lesquels nous exigeons une couverture. L'assurance doit être souscrite auprès d'une compagnie d'assurance ayant reçu notre approbation pour un montant en dollars canadiens équivalant au prix de remplacement des bâtiments (le montant maximal pour lequel les bâtiments peuvent être assurés). La police doit être rédigée d'une manière que nous jugeons satisfaisante, couvrir les risques supplémentaires et comprendre la clause standard canadienne relative aux garanties hypothécaires établissant, à notre satisfaction, que tout produit d'assurance doit nous être versé. Vous devez nous remettre, à notre demande, toute police d'assurance et toute attestation d'assurance que vous détenez à l'égard des bâtiments, de même que tout produit d'assurance reçu en vertu de ladite police. La coassurance est interdite.

À défaut de votre part de :

- maintenir une assurance pour les bâtiments qui, selon nous, satisfait aux exigences du présent article;
- nous remettre, à notre demande, toute police d'assurance ou toute attestation d'assurance; ou
- nous fournir, à notre demande, une preuve du renouvellement ou du remplacement de la police d'assurance, au moins 15 jours francs avant l'échéance ou la résiliation de la police,

nous pouvons, sans y être obligés, souscrire une assurance pour n'importe lequel des bâtiments. Le montant de la prime versée pour souscrire une assurance aux termes du présent paragraphe s'ajoute à celui des obligations garanties et porte intérêt au taux prévu aux conventions. Le montant de la prime versée doit nous être remboursé immédiatement. Au surplus, si la police d'assurance que vous avez souscrite ne nous satisfait pas raisonnablement, nous pouvons exiger que vous la remplaciez par une autre police que nous jugeons satisfaisante. En cas de perte ou de dommages, vous devez nous fournir immédiatement et à vos frais toutes preuves de sinistre nécessaires, et vous vous engagez à faire tous les actes nécessaires afin que nous puissions recevoir le produit de l'assurance. La simple présentation d'une copie de l'Hypothèque est suffisante pour qu'une compagnie d'assurance nous verse le produit de l'assurance lié à toute perte, ou encore pour qu'elle accepte de recevoir nos instructions à l'égard de la perte subie. Si le bien-fonds comprend une unité condominiale, vous devez veiller à ce que l'association condominiale respecte entièrement ses devoirs et obligations en vertu de la **Loi sur les condominiums**, de la déclaration de condominium et des règlements de l'association condominiale.

Dans les limites de ce que la loi autorise et selon notre choix, le produit de l'assurance peut servir, en tout ou en partie, à la reconstruction ou à la réparation des bâtiments endommagés, vous être versé ou à toute autre personne qui possède ou a possédé le bien-fonds (tel que l'indique le titre de propriété enregistré) ou être appliqué, à notre seule discrétion, à la réduction de toute portion des obligations garanties, qu'elle soit échue ou non.

- iii) **Impôt foncier** – Vous vous engagez à payer à son échéance l'impôt foncier auquel est assujéti le bien-fonds. Si nous l'exigeons, vous devez effectuer, en plus des versements mensuels sur prêt, des versements mensuels au titre de l'impôt foncier. Le montant de chacun des versements mensuels est équivalent au douzième de la valeur annuelle estimée de l'impôt foncier à venir à échéance et exigible, et peut être modifié, le cas échéant, de manière à refléter les fluctuations de l'impôt foncier auquel est assujéti le bien-fonds. Les versements mensuels au titre de l'impôt foncier doivent nous permettre de payer à l'échéance annuelle, ou avant, la totalité de l'impôt foncier; si l'impôt foncier est payable par versements, il doit nous permettre de payer à l'échéance du premier versement, ou avant, la totalité de l'impôt foncier.

Vous devez nous verser, sur demande, le montant de l'impôt foncier réel qui excède sa valeur annuelle estimée ou, à notre choix, nous pouvons augmenter le montant des versements au titre de l'impôt foncier pour combler la différence.

Aussi longtemps que vous n'êtes pas en défaut aux termes de l'Hypothèque, nous appliquons le montant des versements mensuels au paiement de l'impôt foncier du bien-fonds. Nous n'avons pas l'obligation d'effectuer le paiement de l'impôt foncier par versements ou plus d'une fois l'an. Si le montant que vous avez versé au titre de l'impôt foncier est insuffisant, nous pouvons, à notre choix, payer l'impôt foncier ce qui aura pour effet d'engendrer un solde débiteur sur votre compte de provision pour impôt foncier. Vous devez rembourser immédiatement tout solde débiteur. Nous n'avons pas l'obligation de vous informer que le solde de votre compte est débiteur.

De l'intérêt est versé sur tout solde créditeur de votre compte de provision pour impôt foncier. L'intérêt versé n'est pas inférieur à celui versé sur un compte-chèques d'épargne ayant le même solde créditeur. Nous exigeons le paiement d'intérêt sur le solde débiteur à votre compte de provision pour impôt foncier au taux prévu aux conventions jusqu'au paiement complet du découvert. Tout découvert, y compris l'intérêt couru, s'ajoute aux obligations garanties.

Le défaut de payer à l'échéance tout montant relatif aux obligations garanties fait en sorte que nous pourrions appliquer le solde créditeur de votre compte de provision pour impôt foncier à son paiement.

Nous pouvons déduire de toute avance relative aux obligations garanties le montant nécessaire pour le paiement de l'impôt foncier échu et exigible.

Vous devez nous transmettre sans délai tout avis d'évaluation, avis de cotisation et compte d'impôt foncier que vous recevez, de même que tout compte d'impôt foncier acquitté, si nous l'exigeons.

- iv) **Autres charges** – Vous vous engagez à payer à leur échéance l'impôt foncier et les dépenses communes de même que les obligations garanties par les charges, les hypothèques, les privilèges et autres charges grevant le bien-fonds. Si vous ne payez pas ces montants à leur échéance, nous pouvons les payer ainsi que toutes créances et dépenses communes et toutes obligations garanties par les privilèges et grèvements grevant le bien-fonds qui, selon nous, priment la présente hypothèque. Si nous payons à votre nom l'impôt foncier, les dépenses communes de même que les obligations garanties par les charges, les hypothèques, les privilèges et autres grèvements grevant le bien-fonds, vous devez nous rembourser ces montants; lesdits montants s'ajoutent aux obligations garanties et portent intérêt au taux prévu aux conventions jusqu'à leur remboursement intégral. Vous devez aussi nous rembourser toutes les sommes que nous avons engagées pour le recouvrement des montants dont vous avez fait défaut de nous rembourser à leur échéance, y compris tous les honoraires versés à un avocat. Ces sommes s'ajoutent aux obligations garanties et portent intérêt au taux prévu aux conventions.
- v) **Maintien du bien-fonds en bon état** – Vous vous engagez à maintenir le bien-fonds en bon état et à effectuer les réparations nécessaires. Vous ne devez ni 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 à

tout moment que nous estimons raisonnable, les frais des ces inspections étant exigibles. Vous devez nous rembourser immédiatement ces frais d'inspection qui s'ajoutent aux obligations garanties et portent intérêt au taux prévu aux conventions.

Si vous ne maintenez pas le bien-fonds en bon état ou si vous permettez à un tiers de faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur du bien-fonds, nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons nécessaires et exiger de vous le remboursement du coût des réparations. Vous devez nous rembourser immédiatement ces coûts qui s'ajoutent aux obligations garanties et portent intérêt au taux prévu aux conventions. Vous ne devez faire aucuns travaux de rénovation, de modification ou d'amélioration sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

Vous ne pouvez utiliser le bien-fonds à des fins commerciales sans avoir obtenu notre consentement.

vi) **Obligations du locataire** – À titre de locataire du bien-fonds, vous vous engagez :

- à payer à leur échéance le loyer ainsi que tous montants exigibles en vertu du bail;
- à respecter toutes les autres clauses du bail et à omettre de faire quoi que ce soit qui puisse entraîner la résiliation du bail;
- à ne pas résigner le bail;
- à n'apporter aucune modification au bail sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit;
- à nous remettre une copie conforme de tout avis ou de toute requête que vous recevez concernant le bail; et
- à nous informer sans délai si le propriétaire du bien-fonds vous annonce la résiliation anticipée du bail ou s'il entreprend toute démarche à cet effet.

Nous avons le droit, sans y être obligés, de remédier à tous défauts de votre part de respecter les obligations du bail. Si nous remédions à tous défauts, les dépenses que nous avons engagées à cette fin sont exigibles. Vous devez nous rembourser immédiatement ces dépenses qui s'ajoutent aux obligations garanties et portent intérêt au taux prévu aux conventions.

## 8. Remboursement anticipé

Votre droit, le cas échéant, de rembourser par anticipation le capital est défini aux conventions.

## 9. Prêts hypothécaires à la construction

Le terme **amélioration** comprend tous travaux de construction, d'installation, de rénovation, d'agrandissement, de réparation ou de démolition. Si une portion des montants relatifs aux obligations garanties doit servir au financement d'améliorations, vous devez nous en informer par écrit sans délai et avant l'avancement de ces fonds. Vous devez aussi nous remettre une copie des marchés et des marchés de sous-traitance relatifs aux améliorations, de même que toutes modifications à ces marchés. Vous convenez que toute amélioration doit être exécutée conformément aux marchés, plans et cahiers des charges que nous aurons préalablement approuvés par écrit. Vous devez achever les travaux de construction ou d'amélioration avec célérité et nous fournir, le cas échéant et lorsque nous l'exigeons, une preuve de paiement pour chacun des marchés. Si vous n'achevez pas les travaux, nous pouvons le faire à votre place; les dépenses nécessaires pour l'achèvement des travaux s'ajoutent aux obligations garanties et portent intérêt au taux prévu aux conventions. Vous devez nous rembourser immédiatement ces dépenses. Nous vous avançons les fonds (avances partielles du capital emprunté) au fur et à mesure que les travaux d'amélioration progressent, jusqu'à leur achèvement et à l'occupation des lieux ou à la vente du bien-fonds. Nous nous réservons le droit d'avancer ou non des fonds, de déterminer le montant des avances ainsi que le moment propice pour les effectuer. Peu importe la raison pour laquelle vous avez contracté le prêt hypothécaire, nous pouvons à notre entière et seule discrétion retenir les fonds jusqu'à ce que vous nous démontriez, à notre satisfaction, que vous avez respecté les dispositions relatives à la retenue de garantie de **la Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux**, telle qu'elle a été modifiée ou remise en vigueur. Vous nous autorisez à donner de l'information concernant la présente Hypothèque à toute personne invoquant un privilège de construction sur le bien-fonds.

## 10. Cession de bail

À titre de garantie additionnelle et séparée pour le paiement des obligations garanties, vous nous cédez tous les baux présents ou à venir ainsi que tous les loyers à percevoir sur le bien-fonds. En particulier, vous nous cédez à titre de garantie :

- i) tous les baux ou contrats de location, ainsi que leurs renouvellements;
- ii) tous les loyers et autres montants exigibles en vertu de tels baux et contrats. Cependant, nous pouvons vous autoriser à percevoir les loyers aussi longtemps que vous n'êtes pas en défaut d'effectuer vos paiements ou de respecter vos autres obligations aux termes de la présente Hypothèque; et
- iii) tous vos droits en vertu de tels baux ou contrats.

Au surplus, vous convenez que :

- i) vous devez obtenir préalablement notre consentement écrit à l'égard de tous nouveaux baux sur le bien-fonds ou de tous renouvellements de bail (sauf en ce qui concerne les renouvellements déjà prévus aux baux);
- ii) rien dans le présent article ne peut avoir pour effet de nous mettre en possession du bien-fonds;
- iii) si vous êtes en défaut aux termes de la présente Hypothèque, nous avons le droit de prendre possession du bien-fonds, de l'inspecter, de l'administrer ou de percevoir les loyers; et
- iv) nous n'avons pas l'obligation de percevoir les loyers ou tout autre montant, ni de respecter les termes de tout bail ou contrat.

### 11. Clause environnementale

Nous (y compris, pour les fins du présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'il s'agit d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL) pouvons inspecter le bien-fonds et ses bâtiments lorsque nous le jugeons à propos. Nous pouvons effectuer de telles inspections quelles qu'en soient les raisons, mais principalement pour entreprendre tout essai environnemental et toute évaluation environnementale du site, investigation et étude que nous jugeons nécessaires. Les frais afférents à ces inspections, essais, évaluations ou études sont exigibles et vous devez nous les rembourser dès réception d'un avis à leur sujet. Si vous faites défaut de nous rembourser lorsque nous l'exigeons, ces frais s'ajoutent aux obligations garanties aux termes de la présente Hypothèque et portent intérêt au taux prévu aux conventions. Rien dans le présent article ne peut avoir pour effet de nous mettre en possession du bien-fonds ou de le placer sous notre contrôle.

### 12. Titrisation

Nous pouvons, selon notre choix, vendre à une ou plus d'une tierce partie ou déposer auprès d'elle(s) la totalité ou une partie des obligations garanties ou de celles liées à toute convention ou à la présente Hypothèque sans avoir à vous en informer ou à obtenir votre consentement. Advenant la vente ou le dépôt d'obligations, vous convenez que la présente Hypothèque garantit toutes les obligations garanties, y compris tous montants exigibles aux termes des obligations garanties ou des conventions qui ont été vendues, cédées ou déposées, de même que les obligations garanties émanant de toute convention à la suite d'une vente, d'une cession ou d'un dépôt. Nous pouvons racheter les obligations émanant de la présente Hypothèque de même que celles émanant de toute convention qui ont été vendues, cédées ou déposées, que vous soyez ou non en défaut de les respecter.

### 13. Paiement anticipé

Vous devez nous payer immédiatement, à notre choix, la totalité des obligations garanties si vous faites défaut de payer toute partie des obligations à leur échéance ou si vous faites défaut de respecter toute obligation aux termes de la présente Hypothèque ou des conventions.

### 14. Atermolement

Nous pouvons différer l'exercice de nos droits en vertu de la présente Hypothèque ou des obligations garanties sans y renoncer, et également libérer des tiers de leurs obligations contractées en vertu du présent acte ou des obligations garanties, sans que vous ne soyez pour autant libéré des vôtres.

### 15. Voies de recours de la Banque

En cas de manquement de votre part aux obligations contractées en vertu de la présente Hypothèque, nous pouvons faire valoir nos droits de l'une ou l'autre des façons prévues dans le présent article. Ces dispositions ne limitent en rien les autres droits qui nous sont conférés par la loi ou par la présente Hypothèque. Nous pouvons exercer ces droits et ceux conférés par toute sûreté affectée au paiement des obligations garanties concurremment ou non, et selon l'ordre de notre choix.

- i) **Paiement anticipé** – Vous devez nous payer immédiatement toutes les obligations garanties si vous faites défaut de payer l'une ou l'autre de ces obligations à leur échéance ou si vous faites défaut de respecter toute obligation aux termes de la présente Hypothèque ou de toute convention à laquelle vous et nous sommes parties.
- ii) **Recours aux tribunaux** – Nous pouvons intenter toute action que nous jugeons nécessaire pour percevoir le montant des obligations garanties.
- iii) **Appropriation du bien-fonds et perception des loyers** – Nous pouvons nous approprier le bien-fonds, y percevoir les loyers et le gérer en totalité ou en partie. Vous nous reconnaissez le droit de prendre possession du bien-fonds et de percevoir les loyers s'y rapportant.
- iv) **Vente ou location du bien-fonds** – Moyennant un avis écrit de quatre semaines signifié par courrier recommandé ou certifié, et après publication une fois la semaine pendant quatre semaines consécutives d'une annonce à cet effet dans l'un des journaux du Nouveau-Brunswick, nous sommes autorisés à réaliser tout ou partie du bien-fonds et de ses dépendances par une vente aux enchères ou de gré à gré, à un prix payable en espèces, ou de toute autre façon que nous jugeons équitable. Les contrats et les actes translatifs de propriété signés par nous pour procéder à une telle vente sont valables même s'ils ont été conclus sans votre participation ou votre consentement. Nous pouvons, en pareille occasion, faire des offres et conclure la vente.

Nous pouvons en tout temps et sans préavis donner le bien-fonds en location, de la façon et aux conditions que nous jugeons raisonnables.

Le produit de la vente ou de la location est affecté au remboursement intégral ou partiel des obligations garanties, et toute somme restante après le remboursement au complet de notre créance vous sera versée. Si le produit de la vente ou de la location est inférieur au montant de notre créance, vous devez aussitôt payer la différence.

Vous reconnaissez qu'un acquéreur ou un preneur à bail peut nous verser le prix de la vente ou de la location sans que vous ayez aucun droit de regard sur l'affectation des fonds. Tout acquéreur ou preneur à bail ayant conclu avec nous un contrat de vente ou un bail est en possession d'un titre de propriété valable ou d'un bail en bonne et due forme. Vous devez vous abstenir de toute réclamation concernant la vente ou la location à l'encontre de l'acquéreur ou du preneur à bail ou de leurs ayants droit. Une telle réclamation, le cas échéant, ne peut être déposée que contre nous, et uniquement pour l'obtention de dommages-intérêts.

- v) **Saisie en forclusion ou vente par l'entremise des tribunaux** – Nous pouvons intenter une procédure judiciaire afin de saisir en forclusion le bien-fonds. Si nous obtenons une ordonnance définitive de forclusion, le bien-fonds nous appartiendra en vertu de la loi. Nous pouvons aussi demander à un tribunal d'ordonner la vente du bien-fonds ou de nommer un séquestre (ou séquestre-gérant) pour ledit bien-fonds.

vi) **Nomination d'un séquestre** – Nous pouvons nommer par écrit un séquestre (ou séquestre-gérant) aux conditions (rémunération comprise) que nous jugeons raisonnables afin de recouvrer tout revenu provenant du bien-fonds. Nous pouvons faire cette désignation même après avoir pris possession du bien-fonds. Nous pouvons aussi révoquer par écrit le séquestre désigné par nous pour en nommer un nouveau. Le séquestre est considéré comme votre mandataire et non le nôtre; ses manquements sont considérés comme vos manquements et non les nôtres. Aucune intervention du séquestre ne peut avoir pour effet de nous mettre en possession du bien-fonds ou de nous rendre responsable des sommes autres que celles effectivement reçues.

Le séquestre a le droit d'utiliser tout recours légal (exercé à votre nom ou au nôtre) afin de recouvrer le revenu découlant du bien-fonds; de prendre possession du bien-fonds ou d'une partie de celui-ci; de gérer le bien-fonds et tout commerce exploité sur le bien-fonds et de conserver le bien-fonds en bon état; de louer tout ou partie du bien-fonds; de faire valoir tous autres droits prévus par la présente Hypothèque que nous lui aurons délégués; et d'emprunter à ces fins, en priorité à la présente Hypothèque, des sommes d'argent sur la sûreté que constitue le bien-fonds.

vii) **Recouvrement des dépenses** – Vous devez nous payer sur demande, en tant que montants additionnels garantis par la présente Hypothèque, nos dépenses engagées :

- en vertu des intitulés Impôt foncier, Autres charges, Assurance, Maintien du bien-fonds en bon état et Condominiums;
- pour la négociation de la présente Hypothèque, la recherche de titre du bien-fonds et la préparation et l'enregistrement de la présente Hypothèque;
- pour le recouvrement des paiements à la suite d'un manquement aux obligations garanties; et
- pour faire valoir nos droits en vertu de la présente Hypothèque;

y compris les honoraires raisonnables versés à un avocat de même que l'intérêt sur le plein montant de nos dépenses aux termes du présent article calculés à compter du décaissement des dépenses jusqu'à leur remboursement, ceci au taux prévu aux conventions. Nous pouvons déduire nos dépenses de toute somme que nous vous devons.

## 16. Vente du bien-fonds

En cas de vente ou de cession du bien-fonds, nous pouvons exiger, à notre choix, le règlement immédiat du montant des obligations garanties. Le fait de notre part de ne pas exiger un tel règlement n'a aucune incidence sur les engagements que vous avez contractés envers nous aux termes de l'Hypothèque, ni sur les droits que nous pouvons faire valoir contre vous ou contre toute personne responsable du paiement des obligations garanties.

## 17. Modifications

Nous pouvons conclure avec vous une ou plus d'une convention écrite (ou avec tout cessionnaire du bien-fonds) afin de modifier les conventions ou la présente Hypothèque. L'enregistrement des conventions de modification n'est pas nécessaire pour maintenir la priorité de la présente Hypothèque, telle qu'elle a été modifiée, sur tout autre instrument enregistré subséquent à la présente Hypothèque, pour le montant total des obligations garanties. Dans la présente Annexe «C», le terme Hypothèque désigne la présente Hypothèque telle qu'elle a été modifiée par l'une ou l'autre des conventions de modification.

## 18. Avis

Tout avis écrit en vertu de la présente hypothèque ou des conventions peut vous être remis et doit être considéré comme reçu du simple fait que nous l'ayons envoyé à l'adresse la plus récente dont vous nous avez fait part par écrit. L'avis écrit reçu par l'un ou l'autre d'entre vous est considéré comme reçu par vous tous. L'avis écrit qui nous est destiné est considéré comme reçu dès sa réception à l'adresse de la succursale indiquée dans la présente Hypothèque ou à l'adresse de toute autre succursale dont nous vous avons fait part par écrit.

## 19. Effet sur les autres conventions, obligations et garanties

La présente Hypothèque ne modifie pas vos autres obligations aux termes des conventions que vous avez conclues avec nous et n'entraîne pas leur décharge. Elle n'a aucune incidence sur les autres garanties affectées au remboursement des obligations garanties, ni sur les autres droits que nous pouvons faire valoir pour le paiement des obligations garanties.

## 20. Condominiums

Dans le présent article, «Loi» désigne la Loi sur les condominiums, telle qu'elle est modifiée ou remise en vigueur. Les termes ci-dessous correspondant à ceux de la Loi ont le même sens, sauf **propriété condominiale** qui a le sens donné au terme «propriété» dans la Loi.

Vous devez vous conformer à la Loi et à la déclaration de condominium, aux règlements et aux règles de l'association condominiale (**association**) concernant le bien-fonds et, sur demande, nous fournir une preuve de conformité.

Vous devez payer les dépenses communes de votre bien-fonds à l'association aux dates d'échéance. En plus de nos autres droits et recours aux termes de la présente Hypothèque, vous devez nous rembourser immédiatement toutes nos dépenses liées à tout règlement et toute résolution, règle ou autre intervention (autre que celles exigeant exclusivement un vote de la majorité présente à l'assemblée), ou à l'exercice de nos droits quant au respect de la Loi, de la déclaration de condominium, des règlements et des règles par l'association ou par un autre propriétaire, et à l'exercice de tout droit de vote que nous pourrions détenir.

Ces dépenses s'ajoutent aux obligations garanties et portent intérêt au taux prévu aux conventions.

Vous nous autorisez irrévocablement à exercer vos droits à l'égard de toute question concernant la Loi ou la propriété condominiale. Vous nous autorisez également à exercer vos droits d'exiger que l'association achète votre unité et votre intérêt commun lorsque la Loi le prévoit; de choisir que la valeur de votre unité et de votre intérêt commun ou de celle de la propriété condominiale soit déterminée par voie d'arbitrage et de recevoir votre part de l'actif de l'association et du produit de la vente de votre unité et de votre intérêt commun, ou de la propriété condominiale ou de toute partie commune.

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

Rien de ce qui aura été entrepris aux termes des paragraphes qui précèdent ne peut nous mettre en possession du bien-fonds. Nous ne pouvons être tenus responsables des actes que nous commettons dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisé à faire ou d'une omission d'agir.

Vous nous autorisez à examiner les registres de l'association et à remédier à toute omission de votre part de vous conformer à la Loi ou à la déclaration de condominium, aux règlements et aux règles de l'association. Vous devez nous faire parvenir, si nous l'exigeons, toute évaluation, règle et tout avis, règlement ou état financier de l'association que vous recevez (ou dont vous avez le droit de recevoir copie) de l'association.

Les obligations garanties deviennent exigibles immédiatement, à notre discrétion, si i) l'association omet de se conformer à la Loi et à la déclaration de condominium, aux règlements et aux règles de l'association; ii) l'association omet d'assurer toutes les parties communes et privatives du condominium conformément au droit et à nos exigences additionnelles ou de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance; iii) l'association effectue des modifications importantes aux parties communes ou à son actif sans notre consentement; iv) il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la fin de la copropriété; v) la vente de la propriété condominiale ou d'une portion des parties communes est autorisée; ou (vi) le bien-fonds cesse d'être soumis à la Loi.

Si le bien-fonds cesse d'être soumis à la Loi, toutes les dispositions de la présente Hypothèque continuent à s'appliquer au bien-fonds. Vous nous autorisez à consentir avec toute personne à la division de la propriété condominiale. Nous pouvons verser ou recevoir des sommes d'argent afin que la division soit égale et vous devez nous rembourser immédiatement ces sommes. Nous pouvons également passer tout document et entreprendre tout acte nécessaire à la division de la propriété condominiale. Votre part de l'actif de l'association et le produit de la vente de votre unité et de votre intérêt commun ou de la propriété condominiale ou de toute partie commune doivent nous être versés (à moins que nous vous indiquions le contraire par écrit) et vous devez entreprendre tout ce qui est nécessaire à cette fin et toute somme que nous recevons (déduction faite de nos dépenses) peut être appliquée à la réduction de toute portion des obligations garanties. Vous devez rembourser tout solde débiteur résiduel une fois que toutes les créances auront été payées.

## **21. Extinction de l'hypothèque grevant le bien-fonds**

Nous pouvons établir des conditions pour l'extinction totale ou partielle de nos droits relativement au bien-fonds (c'est-à-dire que nous pouvons accorder une mainlevée totale ou partielle de l'hypothèque qui grève le bien-fonds), que nous ayons reçu ou non valeur pour une telle libération. Si nous libérons une partie du bien-fonds de la présente Hypothèque, le reste du bien-fonds continue de garantir les obligations garanties.

Si le bien-fonds est loti avant que nos droits sur celui-ci soient éteints, la présente Hypothèque grève chacun des lots. En d'autres termes, chaque lot garantit le remboursement du plein montant des obligations garanties dont vous êtes redevables, et ce, même si nous libérons une autre partie du bien-fonds de la présente Hypothèque.

Nous pouvons vous libérer, de même que le garant ou toute autre personne, de l'exécution de toute obligation contenue dans la présente Hypothèque ou un autre document constitutif de sûreté, sans qu'il y ait mainlevée de l'Hypothèque qui grève toute partie du bien-fonds ou de toute autre sûreté. Une telle libération ne décharge pas les autres personnes de leurs obligations aux termes de la présente Hypothèque ou des conventions.

## **22. Mainlevée d'hypothèque**

Lorsque nos droits dans le bien-fonds sont éteints, nous préparons à votre intention une quittance totale de notre créance (mainlevée d'hypothèque). Vous devez nous accorder un délai raisonnable pour la préparation et la signature de la mainlevée d'hypothèque et nous payer nos frais administratifs ordinaires pour la préparation, la révision ou la signature de ladite mainlevée, ainsi que tous les frais juridiques ou autres dépenses que nous avons engagés à cette fin. L'enregistrement de la mainlevée d'hypothèque et les frais d'enregistrement vous incombent.

## **23. Parties liées**

Vous consentez à respecter et à être lié par les conditions et obligations contenues dans la présente Hypothèque. La présente Hypothèque lie également vos héritiers, vos représentants successoraux ainsi que tout cessionnaire du bien-fonds, en notre faveur et celle de nos successeurs et de nos ayants droit. Tout signataire de la présente Hypothèque ou toute personne qui est liée par ledit acte à titre de débiteur hypothécaire est conjointement et individuellement responsable du respect des obligations qui y sont prévues.

## 24. Garantie

Dans le présent article, le terme **garant** désigne chacun des signataires de la présente Hypothèque à titre de garant des obligations garanties. Le terme **débiteur hypothécaire** désigne chacun des signataires du présent acte hypothécaire ou toute personne qui est liée par ledit acte à titre de débiteur hypothécaire.

En contrepartie du prêt que nous avons consenti au débiteur hypothécaire, le garant en signant la présente Hypothèque s'engage à garantir, sans conditions et en notre faveur, les paiements du débiteur hypothécaire pour le remboursement des obligations garanties à leurs échéances (y compris l'intérêt, qu'il y ait ou non changement du taux, ainsi que d'autres frais et dépenses). Le garant s'engage également à garantir le respect des autres obligations du débiteur hypothécaire aux termes de la présente Hypothèque et des conventions. Chaque garant s'engage, si le débiteur hypothécaire fait défaut d'effectuer un paiement ou de respecter toute autre obligation aux termes de la présente Hypothèque ou des conventions, à nous payer sur demande toutes les obligations garanties et à respecter toutes les obligations dudit acte et desdites conventions que le débiteur est en défaut de respecter. Chaque garant est conjointement et individuellement responsable avec le débiteur hypothécaire (c'est-à-dire les uns les autres, s'il y en a plusieurs) de toutes les obligations aux termes de la présente Hypothèque et des conventions, y compris du paiement des obligations garanties.

Il est entendu que nous pouvons, sans décharger le garant de sa responsabilité ou la réduire et sans obtenir son consentement ou l'en informer :

- faire de nouvelles avances de fonds relatives aux obligations garanties;
- accorder toute prolongation de délai de paiement et tout report d'échéance des obligations garanties, y compris toute modification et tout remplacement et renouvellement des conventions concernant les obligations garanties ainsi que toute addition auxdites obligations;
- augmenter le taux d'intérêt prévu aux conventions, 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 toutes autres sûretés;
- conclure des ententes avec le débiteur hypothécaire ou toute autre personne (y compris le garant) ou passer toute sûreté (y compris la présente Hypothèque) sur le bien-fonds, y compris la mainlevée, la réalisation ou le remplacement de toute sûreté que nous pourrions détenir;
- renoncer en tout temps à toute disposition de la présente Hypothèque ou des conventions ou modifier toute condition dudit acte et desdites conventions;

avant ou après avoir exigé le paiement de toute autre personne. Nous pouvons exiger le paiement d'un garant sans l'avoir au préalable exigé du débiteur hypothécaire ou d'une autre personne (y compris un garant), ainsi que de toute sûreté (y compris la présente Hypothèque). Les obligations du garant aux termes de la présente garantie sont celles d'un débiteur principal et non celles d'une caution. La quittance accordée à tout débiteur hypothécaire ou à toute autre personne (y compris tout garant) à l'égard de leurs obligations aux termes des obligations garanties ou toute transaction à l'égard desdites obligations garanties ou leur annulation, dans le cadre d'une procédure de faillite ou autrement, n'ont aucun effet sur les obligations du garant. Les obligations de chaque garant lient ses successeurs ou ses représentants successoraux.

## 25. Intitulés

Les intitulés qui accompagnent le texte de la présente Hypothèque ont été insérés pour en faciliter la lecture; ils n'en font pas partie intégrante. Vous convenez que toutes les dispositions de la présente Annexe «C» font partie intégrante de l'Hypothèque.

## RELEVÉ DES GRÈVEMENTS

## AFFIDAVIT ÉTABLISSANT L'ÂGE ET L'ÉTAT CIVIL

Province de \_\_\_\_\_ )

Comté de \_\_\_\_\_ )

Je (nous), \_\_\_\_\_,

de \_\_\_\_\_ dans la \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_ déclare (déclarons) sous serment ce qui suit :

1. La Loi sur les biens matrimoniaux est ci-après désignée la Loi. J'ai (nous avons) lu les définitions de «conjoint»\* et de «foyer conjugal»\*\* ci-dessous.

2. Je suis (nous sommes) âgé(s) d'au moins 19 ans.

3.  Nous sommes conjoints.

COCHER  Je n'étais pas un conjoint au moment de la signature de l'Hypothèque.

UNE  Je suis un conjoint et \_\_\_\_\_ est mon conjoint.

SEULE  Je suis un conjoint.

CASE  Le bien-fonds sur lequel porte la présente Hypothèque n'a jamais été occupé par mon conjoint et moi-même à titre de foyer conjugal.

COCHER LA  Mon conjoint a renoncé à tous droits au bien-fonds sur lequel porte la présente Hypothèque, aux termes d'un contrat familial en vertu de la Partie II de la Loi.

CASE  Une ordonnance en vertu de l'article 23(1)b) de la Loi a soustrait le bien-fonds sur lequel porte la présente Hypothèque à l'application de la Partie II de la Loi.

FAIT SOUS SERMENT (INDIVIDUEL) devant moi ) X \_\_\_\_\_

à \_\_\_\_\_ )

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

ce \_\_\_\_\_ jour de (d') \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_. ) X \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Avocat en sa qualité de commissaire aux serments

Notaire\*\*\* dans les limites et pour les besoins de \_\_\_\_\_

\* «Conjoint» désigne une personne mariée.

\*\* «Foyer conjugal» désigne un bien-fonds occupé actuellement ou antérieurement par une personne et son conjoint à titre de résidence familiale.

\*\*\* Si l'affidavit est fait en dehors du Nouveau-Brunswick, le(s) signataire(s) doit (doivent) être assermenté(s) devant un notaire public dans les limites et pour les besoins du lieu où se fait l'assermentation. Le notaire public doit apposer son sceau officiel sur le présent document.

**AFFIDAVIT DU TÉMOIN**

Province de \_\_\_\_\_ )

Comté de \_\_\_\_\_ )

Je, \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (profession) \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_

dans la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ déclare sous serment ce qui suit :

1. J'étais présent et j'ai assisté à la signature du document ci-joint par \_\_\_\_\_ aux fins énoncées dans ledit document. Je déclare être le témoin signataire.
2. Ledit document a été signé à \_\_\_\_\_ .
3. Je connais \_\_\_\_\_ et je sais que cette personne est âgée d'au moins 19 ans.

FAIT SOUS SERMENT devant moi à \_\_\_\_\_ )

dans la \_\_\_\_\_ ) X \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_ ) (signature du témoin)

ce \_\_\_\_\_ jour de (d') \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_  
 Avocat en sa qualité de commissaire aux serments

Notaire\* dans les limites et pour les besoins de \_\_\_\_\_

\* Si l'affidavit est fait en dehors du Nouveau-Brunswick, le(s) signataire(s) doit (doivent) être assermenté(s) devant un notaire public dans les limites et pour les besoins du lieu où se fait l'assermentation. Le notaire public doit apposer son sceau officiel sur le présent document.

**ATTESTATION DU NOTAIRE**

Province de \_\_\_\_\_ )

Comté de \_\_\_\_\_ )

Je, \_\_\_\_\_ , notaire dûment nommé, mandaté et assermenté dans les limites et pour les besoins de la province de \_\_\_\_\_ , résidant dans cette province et

exerçant ma profession dans la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ,

CERTIFIE PAR LES PRÉSENTES que ce \_\_\_\_\_ jour de (d') \_\_\_\_\_

20 \_\_\_\_\_ , a (ont) comparu devant moi, dans ladite \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

désigné(s) comme débiteur(s) hypothécaire(s) (ou le conjoint du débiteur hypothécaire) dans l'acte ci-joint, et atteste qu'il(s) a (ont) signé, scellé, passé et délivré ledit acte en son (leur) propre nom et aux fins qui y sont énoncées.

EN FOI DE QUOI, j'ai apposé aux présentes ma signature et mon sceau officiel au lieu et à la date qui y sont indiqués.

\_\_\_\_\_  
 Notaire dans les limites et pour les besoins de la province de \_\_\_\_\_

LE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (débiteur hypothécaire)

**A**  
**LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE**  
(créancier hypothécaire)

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

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

Formule A15.1  
**HYPOTHÈQUE SUBSIDIAIRE**  
Loi sur les formules types de transfert du droit de  
propriété  
L.N.-B. 1980, ch. S-12.2, art. 2

Avocats :

Avocat du créancier hypothécaire