



**Hypothèque subsidiaire résidentielle**

## LOI PORTANT RÉFORME DE L'ENREGISTREMENT IMMOBILIER

**CLAUSES STANDARD DE LA CHARGE N° 200707****1. Définitions**

**Hypothèque** désigne, pour le système d'enregistrement sur papier, la Formule 2 - Acte de charge (Hypothèque), 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), toutes les annexes qui s'y rattachent et les présentes clauses standard; **vous** désigne chacun des signataires de l'hypothèque à titre de constituant ou toute autre personne qui y est obligée; **nous** désigne La Banque de Nouvelle-Écosse à titre de titulaire ainsi que ses successeurs et ayants droit; **bien-fonds** désigne le bien-fonds décrit dans la section **Description** de l'Acte d'hypothèque ou dans toute annexe qui y est jointe ainsi que tout autre bien décrit ci-après sous l'intitulé **Description du bien-fonds hypothéqué**; **obligations garanties** désigne toutes les dettes et obligations décrites ci-après sous l'intitulé **Obligations garanties**; et **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 toute substitution de ceux-ci. La présente hypothèque est constituée conformément à la *Loi sur les hypothèques*. S'il s'agit d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, celui-ci 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 futurs 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 apportés aux immeubles.

**3. Obligations garanties**

Les dettes et obligations garanties par l'hypothèque sont l'ensemble des dettes et des obligations présentes ou futures, de résultat ou conditionnelles, échues ou non dont vous êtes ou pourriez être redevable dans l'avenir envers nous, et de toute somme que vous nous devez ou pourriez nous devoir, résultant soit de transactions entre vous et nous, soit de toute autre transaction ou de tout autre acte par lequel nous détenons ou pourrions détenir une créance contre vous, où que la transaction ait été contractée et que l'acte ait été établi par vous seul ou conjointement, que ce soit à titre de partie principale ou de caution.

Vous acceptez d'exécuter toutes vos obligations et de payer, conformément aux conventions et à l'hypothèque, tous les montants, y compris, sans restriction, tous les frais et les autres montants que vous nous devez en vertu de l'hypothèque et de toute convention, de même que tous les intérêts courus des obligations garanties, y compris les intérêts composés. Ces montants sont garantis par la présente hypothèque et font partie des obligations garanties.

Le Trust National peut conclure avec vous des conventions de prêt, telles qu'une convention de prêt à terme, une ligne de crédit ou une protection contre les découverts. Le cas échéant, le Trust National conclut avec vous ces conventions de prêt à titre de mandataire de La Banque de Nouvelle-Écosse. Ces conventions de prêt sont des conventions aux termes des présentes et toutes vos dettes et obligations, présentes ou futures, de résultat ou conditionnelles, échues ou non, en tout temps exigibles par nous ou demeurant impayées aux termes de ces conventions de prêt font partie des obligations garanties.

**4. Effets de l'hypothèque**

Par la signature de l'hypothèque, vous grevez intégralement vos droits dans les bien-fonds en notre faveur ainsi qu'au profit de toute personne à qui sera faite cession de l'hypothèque, afin de garantir le remboursement sur demande des obligations garanties jusqu'à concurrence du montant en capital désigné par ce dernier terme dans l'Acte d'hypothèque. La phrase qui précède ne s'applique pas au dernier jour d'un bail. L'hypothèque est consentie pour garantir un compte courant. Le remboursement intégral ou partiel des obligations garanties n'entraînera pas la mainlevée de l'hypothèque, laquelle continuera de produire ses effets à l'égard du remboursement et de l'exécution des obligations garanties, nonobstant toute modification apportée à la somme, à la nature ou à la forme des obligations garanties, ou tout renouvellement ou toute prorogation, modification ou substitution des conventions.

Il y aura extinction des droits qui nous sont octroyés à l'égard du bien-fonds en vertu de l'hypothèque lorsque :

- i) vous aurez exécuté les obligations garanties et remboursé les sommes relatives à celles-ci, ainsi que toutes les sommes auxquelles nous pourrions avoir droit en vertu de la présente hypothèque; et
- ii) vous vous serez acquitté de toutes les obligations contractées aux termes des conventions et de la présente hypothèque; et
- iii) une mainlevée de l'hypothèque, dûment signée, vous aura été 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 envers nous 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 déjà été avancées. Toutefois, par la signature de l'hypothèque, vous grevez intégralement vos droits dans le bien-fonds en notre faveur. Vous nous rembourserez sur demande tous les frais engagés pour la vérification du titre de propriété du bien-fonds, pour la rédaction de l'hypothèque et pour son enregistrement.

**6. Droits de propriété**

À titre de propriétaire du bien-fonds, vous atteste qu'à la date de la passation de l'hypothèque et à celle de chacune des avances relatives aux obligations garanties :

- i) vous êtes le propriétaire légitime du bien-fonds;
- ii) il n'y a pas de charges grevant le bien-fonds autres que celles qui apparaissent sur le titre de propriété enregistré; et
- iii) il n'existe aucune limitation ou restriction grevant votre 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, vous atteste qu'à la date de la passation de l'hypothèque et à celle de chacune des avances relatives aux obligations garanties :

- i) vous et vos représentants personnels êtes locataires du bien-fonds aux termes d'un bail dont vous nous avez remis copie;
- ii) le bail a force obligatoire et que toute l'information que vous nous avez fournie à son égard est exacte;
- iii) tous les loyers et autres montants exigibles en vertu du bail ont été acquittés;
- iv) vous avez l'autorisation ou le droit de céder, d'hypothéquer ou de grever le bail; et
- v) sauf dispositions contraires dans le bail, il n'existe aucune limitation, restriction ou charge grevant 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 poser aucun geste pouvant porter atteinte aux droits qui nous ont été octroyés dans le bien-fonds et convenez de signer tout autre document que nous jugerons nécessaire pour grever en notre faveur vos droits sur le bien-fonds.

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

## 7. Vos obligations

i) **Remboursement** - Vous convenez de nous rembourser sur demande les sommes relatives aux obligations garanties et de respecter toute autre obligation en vertu de l'hypothèque et des conventions.

ii) **Assurance** - Vous devez souscrire sans délai une assurance en notre faveur et la maintenir en vigueur 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) (les «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 tout autre risque dont nous exigerons la couverture. L'assurance doit être souscrite auprès d'une compagnie d'assurance ayant reçu notre approbation pour un montant en dollars canadiens équivalent 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 sous le présent intitulé;
- 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'ajoutera à celui des obligations garanties et portera un 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 jugerons satisfaisante. En cas de perte ou de dommages, vous devez nous fournir immédiatement et à vos frais toute preuve de sinistre nécessaire, et vous vous engagez à faire tout le nécessaire 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 en copropriété (condominium) vous devez veiller à ce que l'association de copropriété 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 de copropriété.

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 être versé à toute autre personne qui possède ou a possédé le bien-fonds (tel qu'il apparaît sur 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** - Vous vous engagez à payer à l'échéance l'impôt foncier auquel est assujéti le bien-fonds. Si nous l'exigeons, vous devrez effectuer, en plus des versements mensuels sur prêt, des versements mensuels à titre d'impôt foncier. Le montant de chacun des versements mensuels sera équivalent au douzième de la valeur annuelle estimée de l'impôt foncier à venir à échéance et exigible, et pourra être modifié, le cas échéant, de manière à refléter les fluctuations de l'impôt foncier auquel est assujéti le bien-fonds. Les versements mensuels à titre d'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, les versements mensuels doivent 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 à titre d'impôt foncier pour couvrir la différence.

Aussi longtemps que vous ne serez pas en défaut aux termes de l'hypothèque, nous appliquerons le montant des versements mensuels au paiement de l'impôt foncier pour le 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 à titre d'impôt foncier est insuffisant, nous pouvons, à notre choix, payer l'impôt foncier, ce qui aura pour effet d'engendrer un solde débiteur à 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.

Des intérêts seront versés pour tout solde créditeur à votre compte de provision pour impôt foncier. Les intérêts versés ne seront pas moindres que ceux versés à un compte-chèques d'épargne ayant le même solde créditeur. Nous exigerons le paiement d'intérêts 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 les intérêts courus, s'ajoutera aux obligations garanties.

En cas de défaut de paiement à l'échéance d'un montant relatif aux obligations garanties, nous pourrions appliquer le solde créditeur de votre compte de provision pour impôt foncier au paiement des obligations garanties.

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

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

iv) **Autres charges** - Vous vous engagez à payer à l'échéance l'impôt foncier et les dépenses communes de même que les créances garanties par les sûretés, les hypothèques, les privilèges et autres charges sur le bien-fonds. Si vous ne payez pas ces montants à l'échéance, nous pouvons les payer ainsi que toute créance et dépenses communes et toute créance garantie par les privilèges et charges sur le bien-fonds que nous jugeons prioritaires à la présente hypothèque. Si nous payons en votre nom l'impôt foncier, les dépenses communes de même que les créances garanties par les sûretés, les hypothèques, les privilèges et autres charges sur le bien-fonds, vous devrez nous rembourser sans délai ces montants; lesdits montants s'ajouteront aux obligations garanties et porteront un intérêt au taux prévu aux conventions jusqu'à leur remboursement intégral. Vous devrez aussi nous rembourser toutes les sommes que nous aurons engagées pour le recouvrement des montants que vous aurez fait défaut de nous rembourser à l'échéance, y compris tous les frais et honoraires judiciaires sur base client-avocat. Ces sommes s'ajouteront aux obligations garanties et porteront un 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 convenez aussi de ne rien faire ni d'autoriser un tiers à 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 et vous facturer les frais de ces inspections. Vous devez nous rembourser immédiatement ces frais d'inspection qui s'ajouteront aux obligations garanties et porteront intérêt au taux prévu aux conventions.

Si vous ne maintenez pas le bien-fonds en bon état ou si vous ou quelqu'un d'autre faites quoi que ce soit qui ait pour effet de 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'ajouteront aux obligations garanties et porteront intérêt au taux prévu aux conventions. Vous ne devez faire aucuns travaux importants de rénovation, de modification ou d'amélioration sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

Ni vous ni personne utilisant le bien-fonds avec votre autorisation ne pouvez l'utiliser à des fins commerciales sans avoir obtenu notre consentement.

Ni vous ni personne utilisant le bien-fonds avec votre autorisation ne pouvez l'utiliser à des fins illégales.

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

- à payer à l'échéance le loyer ainsi que tous les montants exigibles en vertu du bail;
- à respecter toutes les autres clauses du bail et à ne rien faire qui puisse entraîner la résiliation du bail;
- à ne pas délaissé 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 demande que vous recevrez 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 tout défaut de votre part de respecter les obligations du bail. Si nous remédions à un tel défaut, les dépenses que nous avons engagées à cette fin sont exigibles. Vous devez nous rembourser immédiatement ces dépenses qui s'ajouteront aux obligations garanties et porteront intérêts 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 les 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 contrats et des contrats de sous-traitance relatifs aux améliorations, de même que toute modification à ces contrats. Vous convenez que toute amélioration doit être exécutée conformément aux contrats, 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 contrats. Si vous n'achevez pas les travaux, nous pouvons le faire à votre place; les dépenses nécessaires pour l'achèvement des travaux s'ajouteront aux obligations garanties et porteront intérêt au taux prévu aux conventions. Vous devez nous rembourser immédiatement ces dépenses. Nous vous avancerons les fonds (avances partielles du capital emprunté) au fur et à mesure que les travaux d'amélioration progresseront, 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 dans l'industrie de la construction*, 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 baux et de loyers

À titre de garantie additionnelle et distincte pour le paiement des obligations garanties, vous nous cédez tous les baux présents ou futurs 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 ententes de location, ainsi que leurs renouvellements;
- ii) tous les loyers et autres montants exigibles en vertu de tels baux et ententes. 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 ou des conventions; et
- iii) tous vos droits en vertu de tels baux ou ententes.

Au surplus, vous convenez que :

- i) vous devez obtenir préalablement notre consentement écrit à l'égard de tout nouveau bail sur le bien-fonds ou de tout renouvellement de bail (sauf en ce qui concerne les renouvellements déjà prévus aux contrats de bail);
- ii) rien sous le présent intitulé 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 conditions de tout bail ou entente.

## 11. Désignation d'un séquestre

Si vous omettez d'effectuer un versement régulier sur votre prêt ou tout autre paiement que vous vous êtes engagé à nous faire, ou de respecter vos obligations aux termes d'une convention ou de l'hypothèque, nous pouvons désigner par écrit un séquestre (notamment un administrateur-séquestre) pour la perception de tout revenu provenant du bien-fonds et pour exercer par ailleurs ses droits ou les nôtres tel qu'il est prévu à la présente hypothèque. Nous pouvons également substituer par écrit un nouveau séquestre à tout séquestre que nous avons désigné. Le séquestre est réputé être votre mandataire et non le nôtre, et ses omissions sont réputées être uniquement les vôtres.

Le séquestre a le droit :

- i) de prendre tout recours (en votre nom ou au nôtre) pour percevoir le revenu provenant du bien-fonds;
- ii) de prendre possession du bien-fonds ou d'une partie de celui-ci;
- iii) d'administrer le bien-fonds, de le maintenir en bon état et d'y terminer, le cas échéant, toute construction ou amélioration; et
- iv) de céder à bail le bien-fonds selon les conditions qu'il juge appropriées.

Sur le revenu que le séquestre perçoit, ce dernier peut :

- i) prélever une commission de 5 % du montant total perçu, ou une commission selon tout autre taux plus élevé consenti par un juge ou un fonctionnaire autorisé;
- ii) prélever le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées pour la perception du revenu;
- iii) payer toutes les taxes, les primes d'assurance incendie et les dépenses engagées pour maintenir le bien-fonds en bon état ou terminer toute construction ou amélioration, payer l'intérêt couru sur ces taxes, primes d'assurance et dépenses, et rembourser toutes les créances garanties par des charges ayant priorité sur la présente hypothèque ainsi que l'intérêt couru sur de telles créances. L'intérêt est facturé au taux exigible relativement aux obligations garanties;

- iv) nous payer tout l'intérêt échu et exigible relativement aux obligations garanties et, à notre choix, nous rembourser la totalité ou une partie des obligations garanties, qu'elles soient échues ou non.

Aucun acte du séquestre n'a pour effet de nous mettre en possession du bien-fonds ou d'engager notre responsabilité à l'égard des sommes d'argent autres que celles que nous avons de fait reçues.

## 12. Clause environnementale

Nous (y compris, aux fins du présent intitulé, 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 toute analyse environnementale et toute évaluation environnementale du site, investigation et étude que nous jugerons nécessaires. Les frais afférents à ces inspections, analyses, 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'ajouteront aux obligations garanties aux termes de la présente hypothèque et porteront intérêt au taux prévu aux conventions. Si nous exerçons les pouvoirs accordés sous le présent intitulé, le bien-fonds ne pourra être réputé en notre possession ou sous notre contrôle.

## 13. 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, toute convention ou la présente hypothèque sans avoir à vous en informer ou à obtenir votre consentement. Dans un tel cas, vous convenez que la présente hypothèque continuera de garantir 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 la présente hypothèque, de même que les obligations garanties et toute convention qui ont été vendues, cédées ou déposées, que vous soyez ou non en défaut de les respecter.

## 14. 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 garanties à l'échéance ou si vous faites défaut de respecter vos obligations aux termes de la présente hypothèque ou des conventions.

## 15. Atermolement

Nous pouvons différer l'exercice de nos droits en vertu de la présente hypothèque ou des conventions sans y renoncer, et également libérer des tiers de leurs obligations contractées en vertu de la présente hypothèque ou de l'une des conventions, sans que vous ne soyez pour autant libéré des vôtres. En outre, si nous réservons dans les présentes Clauses standard de charge le droit d'effectuer un paiement ou de poser un geste en votre nom, nous pouvons le faire mais n'y sommes pas tenus.

## 16. Voies de recours de la Banque

Si vous omettez de rembourser les obligations garanties après que nous en demandons le paiement ou si vous ne corrigez pas une omission aux termes de la présente hypothèque ou d'une convention, nous pouvons prendre immédiatement possession du bien-fonds. Dès que vous êtes en demeure conformément à la loi, nous pouvons vendre le bien-fonds, le céder à bail ou prendre tout autre recours qu'offrent les lois de l'Ontario. Vous devez nous rembourser immédiatement toutes les dépenses que nous avons engagées pour faire valoir ou protéger notre garantie ou tout autre droit aux termes de l'hypothèque ou d'une convention. Nos dépenses comprennent les sommes que nous avons engagées pour prendre ou conserver la possession du bien-fonds, une allocation pour le temps et les services fournis par nos employés pour ce faire, les honoraires versés à un avocat, et tous les autres frais liés à la protection ou à l'exercice de nos droits aux termes de la présente hypothèque. Ces dépenses font partie des obligations garanties et portent intérêt au taux indiqué dans les conventions. Dès que nous acquérons le droit de vendre ou de céder à bail le bien-fonds, nous pouvons procéder à la vente publique ou de gré à gré, ou à la location du bien-fonds, de quelque manière que ce soit et selon les conditions que nous jugeons raisonnables, au comptant ou partie au comptant et partie à crédit. Si le montant qui nous est versé en contrepartie de la vente ou de la location du bien-fonds est insuffisant pour couvrir ce que vous nous devez en ce qui a trait aux obligations garanties, vous devez nous payer la différence.

Vous vous engagez à ne faire aucune réclamation concernant le bien-fonds contre une personne qui achète ou loue de nous le bien-fonds, ou contre un acheteur ou un locataire subséquent. Vous vous engagez à ne faire vos réclamations concernant le bien-fonds que contre nous, lesquelles réclamations doivent se limiter à des dommages-intérêts.

Si nous obtenons un jugement contre vous en raison de l'inexécution de vos obligations à notre égard aux termes d'une convention ou de l'hypothèque, cela n'aura pas pour effet de réunir les ordonnances de ce jugement avec les autres recours et droits que nous détenons pour l'exécution de vos obligations aux termes de l'hypothèque ou des conventions. Nous conservons le droit de recevoir l'intérêt sur le montant des obligations garanties de la manière établie à la(aux) convention(s). L'intérêt payable aux termes d'un jugement doit être calculé et payé de la même manière que l'intérêt pratiqué aux termes de la(des) convention(s) et au même taux pratiqué, jusqu'au remboursement intégral du montant qu'ordonne le jugement.

## 17. 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'aura 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.

## 18. Modifications

De temps à autre, nous pouvons conclure avec vous une ou plus d'une convention écrite afin de modifier les conventions ou la présente hypothèque en les renouvelant, en modifiant le taux d'intérêt, en augmentant le solde ou en modifiant de toute autre façon leurs dispositions. Vous devrez satisfaire à toutes nos exigences en matière de crédit et autres exigences en vigueur à ce moment-là. Vous pouvez aussi être tenu de payer des frais et des primes supplémentaires afférents à une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement. Vous devez également payer nos frais de recherche de titre au bureau approprié d'enregistrement des droits immobiliers ou d'enregistrement des actes, le cas échéant. L'enregistrement des conventions de modification n'est pas nécessaire pour maintenir la priorité de la présente hypothèque à l'égard du montant total des obligations garanties. Dans les présentes Clauses standard de la charge, le terme hypothèque désigne la présente hypothèque telle qu'elle est modifiée par l'une ou l'autre des conventions de modification.

S'il existe des charges enregistrées contre le bien-fonds en plus de la présente hypothèque, il sera nécessaire d'obtenir une quittance ou une subordination formelle à leur égard. Vous devrez payer tous les frais de préparation, de signature et d'enregistrement de ces actes de quittance ou de subordination avant que nous puissions offrir de renouveler ou de modifier les conventions ou la présente hypothèque. Ceci est nécessaire pour protéger le droit de priorité de la présente hypothèque.

## 19. Avis

Tout avis écrit en vertu de la présente hypothèque ou des conventions peut vous être remis et doit être considéré comme reçu par toutes les parties du simple fait que nous l'ayons envoyé à l'adresse du bien-fonds ou, le cas échéant, à une autre adresse que vous avez tous désigné aux fins de notification à toutes les parties. Nous prenons pour acquis que vous avez reçu dans un délai de cinq jours l'avis que nous envoyons par courrier régulier.

L'avis écrit qui nous est destiné est considéré comme reçu dès sa réception à l'adresse de la succursale indiquée à la présente hypothèque ou à l'adresse de toute autre succursale dont nous vous avons fait part par écrit.

S'il y a plus d'un débiteur hypothécaire, l'avis écrit donné à l'un d'entre vous est réputé donné à tous. N'importe lequel des débiteurs hypothécaires peut nous donner des instructions qui lient l'autre partie.

## 20. Incidence 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'aura 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.

## 21. Condominiums

Sous le présent intitulé, la *Loi sur les condominiums*, telle qu'elle a été modifiée ou remise en vigueur, est appelée la «Loi». Les termes utilisés ci-dessous qui correspondent à ceux énoncés dans la Loi ont le même sens que ces derniers, sauf **propriété en condominium** 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 de copropriété (**association**) concernant le bien-fonds et, de temps à autre, vous nous fournirez sur demande une preuve de conformité.

Vous devez payer à l'association, aux dates d'échéance, les dépenses communes afférentes à votre bien-fonds. 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'ajouteront aux obligations garanties et porteront intérêt au taux prévu aux conventions.

Vous nous autorisez irrévocablement à exercer vos droits à l'égard de toute question concernant la Loi et la propriété en condominium, y compris tous les droits de vote et de consentement que vous pouvez avoir à titre de propriétaire de la propriété en condominium. Vous nous autorisez également à exercer vos droits d'exiger que l'association achète l'unité et l'intérêt commun lorsque la Loi le prévoit; de choisir que la valeur de l'unité et de l'intérêt commun ou celle de la propriété en condominium soit déterminée par voie d'arbitrage et de recevoir votre part de l'actif de l'association et du produit de la vente de l'unité et de l'intérêt commun, ou de la propriété en condominium 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 par omission.

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 recevrez (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 à la loi 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 dissolution de l'association de copropriété; v) la vente de la propriété en condominium 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 continueront à s'appliquer au bien-fonds. Vous nous autorisez à consentir avec toute personne à la division de la propriété en condominium. Nous pouvons verser ou recevoir des sommes d'argent afin que la division soit adéquate 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 en condominium. Votre part de l'actif de l'association et le produit de la vente de l'unité et de l'intérêt commun ou de la propriété en condominium 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) pourra être appliquée à la réduction de toute portion des obligations garanties. Vous devez rembourser tout solde débiteur résiduel dès que toutes les créances auront été payées.

## 22. Mainlevée

Nous pouvons établir des conditions pour délaisser nos droits sur la totalité ou une partie du 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 la mainlevée. Si nous libérons en tout temps une partie du bien-fonds de la présente hypothèque, le reste du bien-fonds continuera de garantir les obligations garanties.

Si le bien-fonds est subdivisé avant que nos droits sur celui-ci prennent fin, la présente hypothèque grèvera chacun des lotissements. En d'autres termes, chaque lotissement garantira le remboursement du plein montant des obligations garanties que vous nous devez, 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 dans un autre document constitutif d'une sûreté, sans qu'il y ait mainlevée de l'hypothèque qui grève toute partie du bien-fonds ou de toute autre sûreté. Une telle mainlevée ne libère pas les autres personnes de leurs obligations aux termes de la présente hypothèque ou des conventions.

## 23. Quittance

Lorsque nos droits sur votre bien-fonds prennent fin, et si vous nous demandez qu'ils fassent l'objet d'une décharge, nous préparons, signons et enregistrons une décharge pleine et entière de notre créance et nous vous remettons une confirmation de décharge ou, à notre discrétion, nous préparons et vous remettons une décharge/quittance d'hypothèque dûment signée mais non enregistrée. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen, la signature et l'enregistrement des documents de décharge et acquitter les frais courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature d'une décharge, et si nous choisissons d'enregistrer la décharge de notre créance, les frais courants que nous exigeons pour l'enregistrement d'un tel document ainsi que tous les frais juridiques et autres que nous avons engagés pour la décharge de notre créance. Si nous vous fournissons une décharge/quittance d'hypothèque non enregistrée, les formalités et tous les frais d'enregistrement de ce document vous incombent.

Lorsque nos droits sur votre bien-fonds prennent fin, et si vous nous demandez de céder l'hypothèque, nous préparons et signons une cession d'hypothèque. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen et la signature de

la cession et acquitter les frais courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature d'un tel document ainsi que tous les frais juridiques et autres que nous avons engagés à cette fin. Les formalités et tous les frais d'enregistrement de la cession vous incombent.

#### 24. Parties liées

Vous consentez à respecter toutes les conditions et obligations contenues dans la présente hypothèque et à être lié par celles-ci. 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 autrement liée par ladite hypothèque est conjointement et individuellement responsable du respect des obligations qui y sont prévues.

#### 25. Garantie

Sous le présent intitulé, **garant** désigne chacun des signataires de la présente hypothèque à titre de garant des obligations garanties; et **constituant** désigne chacun des signataires de la présente hypothèque ou toute personne qui est liée par ladite hypothèque à titre de constituant.

En contrepartie du prêt que nous avons consenti au constituant, le garant en signant la présente hypothèque s'engage à garantir, sans conditions et en notre faveur, les paiements du constituant pour le remboursement à l'échéance des obligations garanties (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 constituant aux termes de la présente hypothèque et des conventions. Chaque garant accepte, si le constituant ou l'un d'entre eux fait défaut d'effectuer un paiement ou de respecter toute autre obligation aux termes de la présente hypothèque ou des conventions, qu'il devra nous payer sur demande toutes les obligations garanties et respecter toutes les obligations de ladite hypothèque et desdites conventions que le constituant a omis de respecter. Chaque garant sera conjointement et individuellement responsable avec le constituant (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 conventions;
- augmenter ou réduire le taux d'intérêt prévu aux conventions, soit au cours de la période initiale, soit pendant toute période de renouvellement;
- accorder la mainlevée totale ou partielle de l'hypothèque qui grève le bien-fonds ou de toutes autres sûretés;
- faire affaire avec le constituant ou toute autre personne (y compris un 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 de ladite hypothèque et desdites conventions;

et ce avant ou après avoir exigé le paiement d'une autre personne. Nous pouvons exiger le paiement de tout garant sans l'avoir au préalable exigé du constituant ou de toute autre personne (y compris tout 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 constituant ou à toute autre personne (y compris tout garant) à l'égard de ses obligations aux termes des obligations garanties ou encore 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.

#### 26. Intitulés

Les intitulés 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 des présentes clauses standard de la charge font corps avec l'acte d'hypothèque.

#### 27. Exclusion de certaines dispositions législatives

Les engagements prévus au paragraphe 7(1) et les dispositions relatives à l'extinction du paragraphe 6(2) de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* ne s'appliquent pas à la présente hypothèque.