

USAGE INTERNE Nouvelles cotes foncières Actes d'exécution	(1) Enregistrement en actes <input type="checkbox"/>	Enregistrement des droits immobiliers <input type="checkbox"/>	(2) Page 1 (de _____ pages)
	(3) Cotes foncières		Pièce _____ Unité foncière _____ Supplément en annexe <input type="checkbox"/>
	(4) Capital _____ dollars \$		
	(5) Description : _____		
	(6) Contenu du document : (a) Nouvelle description Nouvelle servitude Plan/croquis <input type="checkbox"/> (b) Annexe : Description <input type="checkbox"/> Autres parties <input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> (7) Droit grevé fief simple		

(6) Contenu du document : (a) Nouvelle description Nouvelle servitude Plan/croquis (b) Annexe : Description Autres parties Divers (7) Droit grevé fief simple

(8) **Clauses types de la charge** – Les parties sont liées par les clauses types de la charge déposées au numéro **200208** et les constituants reconnaissent en avoir reçu copie.

(9) Modalités de paiement (a) Capital \$ _____ (b) Taux d'intérêt VOIR L'ANNEXE % par an (c) Terme Semestriellement, non d'avance	
(d) Date d'ajustement de l'intérêt A M J _____	(e) Échéance et terme des versements LE 1^{er} JOUR DU MOIS
(g) Date du dernier versement _____	(h) Montant des versements VOIR L'ANNEXE dollars \$
(i) Date d'échéance du solde _____	(j) Assurance Voir clause type n° 200208 dollars \$

(10) **Dispositions supplémentaires :**
Chacun des garants ayant apposé sa signature ci-dessous reconnaît avoir copie du présent document (comportant le nombre de pages indiqué à la case 2) et de la liste des clauses types n° 200208 et en avoir pris connaissance, et convient de se conformer aux dispositions de ces documents.

Suite en annexe

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

Le constituant reconnaît avoir reçu copie conforme de cette charge (comprenant le nombre de pages indiqué à la case 2).

Nom(s)	Signature(s)	Date de signature
		A M J
		A M J

(12) **Conjoint(s) du (des) constituant(s).** Je consens à la présente opération.

Nom(s)	Signature(s)	Date de signature
		A M J

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

(14) **Titulaire(s)**
SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

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

(16) Numéro au rôle d'évaluation	Ville	Municipalité	Plan	Lotissement	Parcelle		Droits
(17) Adresse civique de l'unité foncière _____ (18) Document préparé par : _____							Droits d'enregistrement
							Total

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

ANNEXE

Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier

Les termes utilisés dans la présente annexe ont le même sens que ceux qui sont définis dans la Liste de clauses types relatives aux charges hypothécaires et qui sont mentionnés dans la case 8 de l'acte de charge (hypothèque) (formule 2) ci-joint.

1. L'alinéa 3A (Intérêts) est remplacé par ce qui suit :

Le taux d'intérêt initial applicable au montant du prêt est de _____ pour cent. Les intérêts sont calculés semestriellement, non d'avance, et sont payables mensuellement. Le calcul initial des intérêts effectué après la date d'ajustement de l'intérêt (DAI) indiquée dans la case 9 (d) (qui précède d'un mois la date d'échéance de la première mensualité exigible au titre du prêt) couvrira la période de six mois commençant à courir à cette date. Le calcul des intérêts sera ensuite effectué tous les six mois, au taux d'intérêt rajusté calculé de la façon prévue ci-dessous, jusqu'à l'échéance du prêt.

Rajustement du taux d'intérêt

Après la période initiale de six mois visée ci-dessus, vous paierez des intérêts à un taux correspondant à notre taux de base affiché, moins _____ %, calculés semestriellement, non d'avance, pour la période de six mois qui suit. Après cette période de six mois, un nouveau taux d'intérêt sera calculé de la façon prévue ci-dessus et s'appliquera à la période de six mois suivante. Un nouveau calcul sera effectué tous les six mois jusqu'à la fin de la durée du prêt hypothécaire. Les intérêts sont exigibles sur le montant du prêt au taux d'intérêt applicable tant avant qu'après le dernier versement et tant avant qu'après défaut et jugement, jusqu'au remboursement intégral du prêt. Les intérêts composés, le cas échéant, sont calculés de la manière indiquée ci-après au taux d'intérêt applicable pour la période de six mois à l'égard de laquelle ils sont exigibles.

2. L'alinéa 4C est remplacé par ce qui suit :

Le montant du capital, majoré des intérêts calculés à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, est exigible sous forme de mensualités régulières.

Vous acquitterez les mensualités sous forme de montants échelonnés égaux. La mensualité pour la première période de six mois de votre prêt est de _____ \$. Elle est exigible à compter de la date inscrite dans la case 9 (f) et le premier de chaque mois de la période de six mois par la suite. Nous rajusterons votre versement au début de la période de six mois suivante, prenant en compte la durée d'amortissement restante et le nouveau taux d'intérêt. Nous vous informerons de votre nouveau taux d'intérêt et du nouveau montant de votre mensualité pour la période suivante dans les 30 jours de la modification. Nous ferons cela pour chaque période de six mois. S'il n'y a pas eu de changement de notre taux de base, le montant de votre mensualité ne changera pas et nous ne vous aviserons pas d'un nouveau montant. La date à laquelle vous devez verser une mensualité est appelée «date d'échéance des mensualités». Chaque mensualité comprend une partie du montant du capital, majorée des intérêts exigibles à la date d'échéance de la mensualité.

Vous paierez le solde du montant du capital, majoré de tous les intérêts exigibles sur celui-ci, à la date qui figure dans la case 9 (i), qui correspond à celle indiquée à la case 9 (g) et qui est appelée «date du dernier versement».

3. L'article 5 (Remboursement anticipé) est remplacé par ce qui suit :

Bien que nous nous attendions à ce que vous remboursiez votre prêt conformément au calendrier des versements, vous pouvez rembourser à l'avance une partie ou la totalité de votre prêt, selon le type de votre prêt hypothécaire. Si nous convenons plus tard de modifier les conditions du prêt hypothécaire, ou d'en proroger la durée, les présentes dispositions de remboursement anticipé ne s'appliqueront pas à la nouvelle durée ou à la durée prorogée. Les termes utilisés dans la présente annexe ont le même sens que dans l'acte hypothécaire.

Remboursement anticipé

Si tous vos versements hypothécaires sont en règle, vous pouvez majorer le montant de vos versements, ou rembourser en partie votre prêt hypothécaire selon l'une des options qui figurent dans le tableau ci-après. Ces options ne s'appliquent qu'aux remboursements anticipés partiels. Ces options peuvent être exercées chaque année et ne peuvent être reportées à une année ultérieure. Une année désigne une période de douze mois commençant à la date d'ajustement de l'intérêt ou à la date anniversaire de cette date. Si la durée de votre prêt hypothécaire est de moins de douze mois, ces options peuvent être exercées au cours de chaque durée.

OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ		
Comment	Quand	Résultat
1 *en effectuant un versement hypothécaire régulier supplémentaire (capital, intérêts et impôt foncier)	à n'importe quelle date de versement hypothécaire régulier	le montant en capital de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant
2. *en remboursant jusqu'à 15 % du montant initial en capital de votre prêt hypothécaire	en tout temps, la somme totale ne devant pas excéder le maximum annuel	
3. en majorant vos mensualités hypothécaires régulières d'un montant pouvant atteindre 15 % du versement en capital et intérêts actuel	une fois chaque année pendant la durée de votre prêt hypothécaire	

*Seules les options 1 et 2 sont admissibles à l'option Temps d'arrêt

Option Temps d'arrêt

Vous pouvez omettre un versement régulier pourvu que vous ayez effectué un remboursement anticipé d'un montant égal au versement que vous désirez omettre pendant la durée du prêt et que votre prêt hypothécaire n'est pas en défaut. Cependant, vous ne pouvez omettre, le cas échéant, de payer la prime d'assurance hypothécaire. Les versements additionnels ou anticipés ne permettent pas d'omettre un versement hypothécaire en cas de prise en charge du prêt hypothécaire par un acquéreur subséquent.

Pénalités

Lorsque vous remboursez par anticipation la totalité ou une partie de votre prêt hypothécaire, vous devez payer une pénalité, à moins que le remboursement partiel soit effectué conformément au tableau Options de remboursement anticipé. Le montant de la pénalité est de trois mois d'intérêts au taux applicable au prêt hypothécaire sur le montant que vous désirez payer.

Prêt hypothécaire transférable

Dans la mesure où nous l'acceptons par écrit, vous pouvez transférer le solde de votre prêt hypothécaire à un autre immeuble ou vous pouvez combiner votre solde existant à des fonds additionnels. De plus, la durée du prêt peut être prorogée, selon la durée restant à courir du prêt hypothécaire existant.

Obligation continue

À moins que vous n'ayez remboursé le solde du capital de votre prêt, vous devez continuer à acquitter vos mensualités régulièrement.

(Inclure le nombre total de pages dans la case 2 de l'acte de charge [hypothèque] [formule 2])

Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier

**LISTE DE CLAUSES TYPES RELATIVES
 AUX CHARGES HYPOTHÉCAIRES N° 200208**
1. DÉFINITIONS

Dans le présent document, le terme **Acte de charge** désigne l'acte de charge (hypothèque) (formule 2) dans lequel il est fait référence à la liste des clauses types sous la cote qui lui est attribuée, ainsi qu'aux annexes qui l'accompagnent et au présent document. Les termes **vous** et **votre** désignent chacune des personnes y ayant apposé leur signature à titre de constituant. Les termes **nous** et **notre** désignent la Société hypothécaire Scotia, à titre de titulaire. Le terme **votre unité foncière** désigne le bien-fonds décrit à la case 5, tous les bâtiments qui y sont ou pourront dans l'avenir y être construits, ainsi que tous les ajouts, modifications et améliorations dont ils pourront faire l'objet. Le terme **montant du capital** désigne le montant indiqué à la case 4 (Capital). Par **montant du prêt**, il faut entendre le montant variable du solde du prêt (intérêts compris) dont vous nous êtes redevable à une date quelconque au titre du prêt hypothécaire. Toute référence à la signature d'un document s'entend également d'une signature électronique.

Toute référence à une case s'entend dans ce document d'une case de la formule 2 (y compris toute annexe se rapportant à l'objet de cette case), et toute référence à la signature du document hypothécaire s'entend des signatures apposées sur la formule 2 ou sur toute annexe s'y rattachant. Toute référence aux articles et aux alinéas s'entend de ceux qui figurent dans le présent document.

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

2. OBLIGATIONS DÉCOULANT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

En contrepartie de l'octroi par nous d'un prêt du montant du capital (dont, en apposant votre signature au bas du document hypothécaire, vous accusez réception), vous vous obligez comme suit :

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

à titre de garantie pour le remboursement du montant du prêt hypothécaire et l'exécution de vos autres obligations aux termes de ce prêt. Vous faites de ce fait cession de vos droits dans l'unité foncière à nous et à tout bénéficiaire d'un transfert éventuel de la charge.

Extinction de la garantie hypothécaire :

Notre intérêt dans l'unité foncière prend fin :

- lorsque le montant du prêt (intérêts compris) est remboursé intégralement, conformément aux dispositions du document hypothécaire; et
- que les autres obligations également prévues aux termes de ce document ont été remplies.

3. INTÉRÊTS
A. Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable au montant du prêt est indiqué à la case 9 (b). Calculés semestriellement, non d'avance, les intérêts sont payables mensuellement. Le calcul initial des intérêts effectué après la **date d'ajustement de l'intérêt (DAI)** (qui précède d'un mois la date d'échéance de la première mensualité exigible au titre du prêt) indiquée à la case 9 (d) couvrira la période de six mois commençant à courir à cette date. Ce calcul suivra de six mois la date d'ajustement de l'intérêt. Par la suite, il sera effectué régulièrement tous les six mois. Les intérêts sont payables sur le montant du prêt au taux prévu, tant après qu'avant la date du dernier versement, et tant après qu'avant défaut et jugement, jusqu'au complet remboursement du montant du prêt.

B. Intérêts composés

Si à la date d'échéance d'une mensualité, vous omettez d'acquitter le montant dû, nous exigerons de vous des intérêts sur le montant en souffrance (intérêts compris), jusqu'à son complet règlement. Ces intérêts, qui portent le nom d'**intérêts composés**, sont payables à la date d'échéance des mensualités. S'ajouteront à ces intérêts composés impayés, des intérêts calculés au taux applicable au montant du prêt, tant après qu'avant la date du dernier versement, et tant après qu'avant défaut et jugement, et ce jusqu'à règlement complet.

4. REMBOURSEMENT DU PRÊT
A. Monnaie et lieu de paiement

Le montant du prêt est payable en monnaie canadienne. Les mensualités et autres paiements seront effectués à la succursale dont l'adresse figure à la case 15, ou à tout autre lieu que nous vous aurons indiqué. Les modalités de paiement sont les suivantes :

B. Intérêts payables jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt inclusivement

Antérieurement à l'échéance de la première mensualité, vous nous paierez des intérêts calculés au taux applicable au montant du prêt sur toutes sommes qui vous auront été avancées jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt, ou si nous le jugeons à propos, ces intérêts pourront être déduits du montant de toute avance consentie après cette date. Les intérêts courent depuis la date de toute avance et sont payables par versements mensuels le premier jour du mois qui suit la date d'une telle avance et à la même date chaque mois par la suite. Le solde des intérêts sur ces avances, (pour le calcul duquel il n'est pas tenu compte de la date d'ajustement de l'intérêt) devient échu et payable à cette date.

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

À compter de la date d'ajustement de l'intérêt, le montant du capital, majoré des intérêts est remboursable sous forme de mensualités.

Vous acquitterez le montant de la mensualité stipulé à la case 9 (h) à compter de la date indiquée à la case 9 (f), et le **PREMIER** jour de chaque mois par la suite, jusqu'à la date précisée à la case 9 (g). La date à laquelle il vous incombe d'acquitter un versement est dite «**date d'échéance des mensualités**». Chaque mensualité comprend une part du montant en capital plus les intérêts courus à la date d'échéance de cette mensualité.

Le solde du montant du capital, ainsi que les intérêts échus sont payables à la date indiquée à la case 9 (i), qui correspond à celle indiquée à la case 9 (g) et qui est appelée «**date du dernier versement**».

Le montant du capital figure à la case 4 (Capital) et les intérêts qui s'y ajoutent sont calculés au même taux et de la même façon que les intérêts qui s'ajoutent au solde du prêt.

D. Imputation des mensualités

Chaque mensualité sera **d'abord** affectée au paiement des intérêts dus et exigibles, **puis**, à la réduction du montant du capital.

5. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Vous pouvez rembourser à l'avance une partie ou la totalité de votre prêt hypothécaire selon l'une des options décrites ci-après.

Si nous convenons plus tard de modifier ou de proroger la durée du prêt hypothécaire, ces conditions relatives au remboursement anticipé ne s'appliqueront pas à la durée modifiée ou prorogée.

Prêt hypothécaire fermé

Si vos versements hypothécaires sont en règle, vous pouvez augmenter le montant de vos versements ou rembourser partiellement par anticipation votre prêt hypothécaire selon l'une des trois options décrites dans le tableau ci-dessous. Ces options s'appliquent à un remboursement partiel seulement; elles peuvent être exercées chaque année et ne peuvent être reportées à une année ultérieure. Le terme «année» désigne une période de 12 mois commençant à la date d'ajustement de l'intérêt (DAI) ou à la date anniversaire de la DAI. Si la durée de votre prêt hypothécaire est inférieure à 12 mois, ces options peuvent être exercées au cours de chaque durée.

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

*Seules les options 1 et 2 permettent un Temps d'arrêt.

Remboursement anticipé – Pénalité

Lorsque vous remboursez par anticipation la totalité ou une partie de votre prêt hypothécaire, vous devez payer une pénalité à moins que le remboursement partiel ne soit conforme au tableau ci-dessus. Le montant de la pénalité varie en fonction du moment du remboursement anticipé. Il y a deux périodes de calcul : la *période fermée* et la *période ouverte*. Vous pouvez cependant réduire la pénalité en remplaçant votre prêt hypothécaire par un autre comme il est indiqué dans le tableau ci-après.

Au cours de la *période fermée*, il est possible de rembourser par anticipation la totalité de votre prêt hypothécaire uniquement si le bien immobilier est vendu de bonne foi à un tiers sans lien de dépendance.

DÉTERMINATION DES PÉRIODES OUVERTE ET FERMÉE		
Durée du prêt hypothécaire	Périodes de calcul	
	Période fermée	Période ouverte
6 mois	3 premiers mois	3 derniers mois
1 an	3 premiers mois	9 derniers mois
2 ans	Première année	Dernière année
3 ans	2 premières années	Dernière année
4 ou 5 ans	3 premières années	Dernière année ou 2 dernières années
7 ans assuré par la SCHL*	3 premières années	4 dernières années
7 ans ordinaire non assuré par la SCHL	5 premières années	2 dernières années

*SCHL désigne la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Période fermée

Au cours de la période fermée, la pénalité relative à un remboursement partiel ou intégral de votre prêt hypothécaire est le **plus élevé** de a) **ou** de b) auquel **s'ajoute** la commission de refinancement. Cette commission dépend du nombre d'années écoulées depuis que vous êtes devenu titulaire du prêt hypothécaire :

- a) *Trois mois d'intérêts* calculés sur le montant du remboursement anticipé au taux du prêt hypothécaire.
- b) *Le différentiel d'intérêts*, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt pratiqué sur votre prêt hypothécaire et le taux d'intérêt courant pratiqué sur les prêts hypothécaires semblables pour la durée restant à courir. (On entend par prêts hypothécaires semblables ceux dont la durée est immédiatement inférieure à celle restant à courir sur votre prêt.)

Si vous remboursez intégralement votre prêt hypothécaire au cours de la première année suivant la date d'ajustement de l'intérêt, la commission de refinancement est de 500 \$. Au cours de la deuxième année, la commission est de 400 \$ et elle est de 300 \$ au cours de la troisième année. Il n'y a pas de commission si vous êtes titulaire du prêt depuis plus de trois ans.

Période ouverte

Au cours de la *période ouverte*, la pénalité relative à un remboursement partiel ou intégral de votre prêt hypothécaire correspond à trois mois d'intérêts calculés sur le montant du remboursement anticipé au taux du prêt hypothécaire.

Réduction de la pénalité de remboursement anticipé grâce à un prêt hypothécaire de remplacement

Vous pouvez réduire le montant de la pénalité exigée en cas de remboursement intégral de votre prêt hypothécaire lorsque vous contractez un prêt hypothécaire de remplacement admissible, d'un montant équivalent ou supérieur à celui de votre prêt en cours.

Dans une telle situation, la pénalité exigée pendant *la période fermée* de votre prêt hypothécaire est le **moins élevé** de c) **ou** de d) :

- c) *Le différentiel d'intérêt*, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt s'appliquant à votre prêt hypothécaire et le taux d'intérêt courant exigé pour les prêts hypothécaires semblables pour la durée restant à courir. (On entend par prêts hypothécaires semblables ceux dont la durée est immédiatement inférieure à celle restant à courir sur votre prêt.)
- d) La différence entre le taux d'intérêt s'appliquant à votre prêt hypothécaire et le taux d'intérêt exigé dans la cadre du prêt hypothécaire de remplacement.

Nous pouvons également réduire la pénalité d'un montant minimum de 300 \$, selon l'excédent du prêt hypothécaire de remplacement par rapport au prêt hypothécaire en cours. Nous renoncerons aussi à la commission de refinancement.

Au cours de la *période ouverte* de votre prêt hypothécaire, la pénalité est le **moins élevé** de c) **ou** de d) ci-dessus, ou de e) :

- e) Trois mois d'intérêts calculés au taux demandé pour le prêt hypothécaire en cours.

Nous pouvons également réduire la pénalité d'un montant minimum de 300 \$, tel qu'il est indiqué ci-dessus.

Il n'y aura aucune circonstance où la pénalité de remboursement anticipé sera inférieure à zéro.

Prêt hypothécaire transférable

À la condition que nous acceptons par écrit, le solde de votre prêt hypothécaire en cours peut être transféré sur une autre maison ou des fonds additionnels peuvent s'y ajouter. De plus, la durée du prêt peut être prorogée, selon la durée restant à courir. Le taux applicable au prêt de remplacement est un taux pondéré en fonction du taux de votre prêt en cours et du taux applicable à la durée du prêt de remplacement et/ou au montant majoré du prêt.

Option Temps d'arrêt

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

Maintien de vos obligations

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

6. DROIT DE PROPRIÉTÉ

A. À titre de propriétaire de votre unité foncière, vous atteste :

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

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

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

- i) vous atteste que :
 - a) cette unité foncière a été prise en location par vous ou vos ayants droit en vertu d'un bail, dont copie nous a été remise;
 - b) le bail est en vigueur, a force probante et tous les renseignements que vous nous avez fournis à son sujet sont véridiques;
 - c) tous les loyers payables en vertu du bail ont été acquittés jusqu'à la date de signature du document hypothécaire;
 - d) vous avez le droit ou l'autorisation de céder, hypothéquer ou grever le bail;

e) l'intérêt que vous détenez dans le bail, sauf stipulations contraires dans ce document, n'est assujéti à aucune limitation, restriction ou charge, à l'exception des règles du code du bâtiment, des règles de zonage et des servitudes régulièrement inscrites.

ii) vous vous obligez :

- a) à payer le loyer à l'échéance;
- b) à respecter les autres conditions du bail et à vous abstenir de tout ce qui pourrait entraîner sa résiliation;
- c) à ne pas rétrocéder le bail;
- d) à ne pas modifier le bail sans avoir au préalable obtenu notre consentement écrit;
- e) à nous remettre une copie conforme de tout avis ou requête qui vous est adressé concernant le bail;
- f) à nous aviser sans délai, au cas où votre propriétaire vous ferait part de la résiliation anticipée de votre bail ou prendrait des dispositions à cet effet.

C. Vous éviterez tout ce qui pourrait porter atteinte à nos droits sur votre unité foncière.

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

7. USAGE DE VOTRE UNITÉ FONCIÈRE

Vous n'apporterez à votre unité aucun ajout, aucune modification ou amélioration et éviterez de l'utiliser à des fins professionnelles sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

8. NOUS N'AVONS AUCUNE OBLIGATION DE VOUS VERSER DES AVANCES AUX TERMES DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

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

9. IMPÔTS ET TAXES

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

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

C. Vous nous réglerez également, sur demande, tout excédent des impôts fonciers sur le montant estimatif calculé par nous. Pour couvrir cet excédent, nous pouvons, si nous le jugeons à propos, majorer le montant de vos mensualités.

D. Le montant de vos mensualités sera partiellement affecté au paiement de vos impôts fonciers, sauf en cas de retard de paiement de votre part. Nous ne sommes nullement tenus de régler les impôts fonciers aux dates d'échéance ou plus d'une fois l'an. Nous pourrions acquitter les impôts fonciers même si le montant reçu de vous est insuffisant, et votre compte d'impôts fonciers indiquera alors un solde débiteur, qui devra être immédiatement réglé. Nous n'avons pas à vous signaler que ce compte est débiteur.

E. Sur tout solde créditeur à votre compte d'impôts fonciers, des intérêts seront calculés à un taux d'intérêt non inférieur à celui versé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur les comptes chèques ou d'épargne ayant un même solde créditeur. Sur tout solde débiteur à votre compte d'impôts fonciers, des intérêts seront imputés au taux applicable au montant de votre prêt jusqu'au complet règlement de ce découvert.

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

G. Une somme peut être déduite du montant de la dernière avance payable au titre du capital du prêt pour assurer le règlement de tous les impôts fonciers payables jusqu'à la date de rajustement de l'intérêt et non acquittés à cette date.

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

10. PAIEMENTS EFFECTUÉS POUR VOTRE COMPTE

Il nous est loisible de libérer votre bien-fonds de tous privilèges, droits et charges qui, à notre avis, priment notre créance, et également d'acquitter les frais engagés par nous pour recouvrer les sommes non acquittées par vous à l'échéance, nos frais juridiques compris calculés sur la base avoué-client. Vous aurez à nous rembourser de tels frais dans les plus brefs délais.

Au cas où nous libérerions votre bien-fonds de tous privilèges, droits et charges, il y aura subrogation en notre faveur des

droits, titres et droits en equity de la personne physique ou morale, société ou Administration qui aura été ainsi désintéressée par nous. Si nous le jugeons opportun, nous sommes autorisés à conserver pendant six mois ou plus, les droits ainsi transférés.

11. TRANSFERT DE BAUX ET LOYERS

A. En cas de location actuelle ou ultérieure à des tiers de la totalité ou d'une partie de votre unité foncière, sur notre demande écrite, vous nous transférerez et céderez :

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

B. Vous acceptez de plus les conditions suivantes :

- i) vous obtiendrez notre consentement écrit avant de consentir de nouveaux baux ou de renouveler un bail en cours (sauf s'il s'agit d'un renouvellement prévu aux termes d'un bail déjà conclu);
- ii) aucune intervention de notre part aux termes du présent alinéa 11 ne pourra nous mettre en possession de votre unité foncière;
- iii) en cas de défaut de paiement de votre part, toutefois, nous sommes habilités à prendre possession de votre unité foncière;
- iv) nous n'avons aucune obligation de percevoir les loyers ou autres revenus ni de nous conformer aux conditions d'un bail ou d'un contrat de location.

12. ASSURANCES

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

À défaut de votre part :

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

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

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

- a) être affecté à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés;
- b) vous être versé;
- c) être versé à une autre personne propriétaire ou ex-propriétaire de l'unité foncière, selon ce qu'indique le titre de propriété inscrit;
- d) être affecté à la réduction intégrale ou partielle du montant du prêt, qu'il soit ou non arrivé à échéance.

Si votre unité foncière est une partie privative d'un condominium, les dispositions de l'alinéa E de l'article 22 sont applicables mais non celles du présent article 12.

13. MAINTIEN DES LIEUX EN BON ÉTAT

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

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

nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons souhaitables. Vous nous rembourserez immédiatement tous frais d'inspections et de réparations engagés par nous.

14. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT

Nous (et, aux fins du présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'il s'agit d'un prêt assuré par cette société), pouvons inspecter l'unité foncière et les bâtiments qui s'y trouvent, quand nous le jugeons à propos. Nous pouvons procéder à de telles inspections à toutes fins utiles, mais en particulier pour effectuer des analyses d'ambiance, des évaluations des lieux et les vérifications ou études que nous jugeons nécessaires. Les frais engagés pour de telles évaluations, vérifications ou études seront à votre charge et devront nous être remboursés dès réception d'un avis à cet effet. S'ils ne sont pas acquittés sur demande, ces frais s'ajouteront au solde de votre prêt et porteront intérêt au taux

applicable à ce prêt. Aucune intervention de notre part en application des dispositions du présent article n'est assimilable à une prise de contrôle de votre unité foncière.

15. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU PRÊT

Nous pouvons exiger le paiement immédiat du montant du prêt dans les circonstances suivantes :

- a) vous omettez d'acquitter une mensualité à l'échéance ou tout autre paiement dont vous nous êtes redevable aux termes du prêt;
- b) vous ne remplissez pas certaines autres obligations contractées en vertu du prêt hypothécaire;
- c) un privilège est inscrit à l'encontre de votre unité foncière ou nous sommes avisés par écrit qu'un privilège a été constitué en raison du non-paiement des impôts fonciers, des charges communes dans le cas d'un condominium, d'un jugement, du privilège d'un constructeur ou d'autres charges semblables;
- d) votre unité foncière est abandonnée;
- e) des travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation entrepris sur votre unité foncière demeurent inachevés, l'arrêt des travaux se poursuivant depuis trente jours consécutifs.

16. NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

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

Le séquestre est habilité :

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

Sur les revenus perçus, le séquestre peut :

- a) conserver une commission égale à 5 % du total des fonds perçus, ou d'un taux plus élevé autorisé par un juge ou un autre fonctionnaire public;
- b) conserver une somme suffisante pour acquitter les frais engagés pour percevoir ces revenus;
- c) acquitter tous impôts et taxes, primes d'assurance, frais d'entretien de votre propriété, intérêts dus, toutes charges qui piment notre créance hypothécaire et intérêts connexes;
- d) acquitter les intérêts qui nous sont dus en vertu du prêt hypothécaire et nous verser toute autre somme payable aux termes de ce prêt, qu'elle soit échue ou non.

Aucune intervention du séquestre ne peut nous mettre en possession de votre unité foncière ni engager notre responsabilité à l'égard de sommes quelconques, sauf celles réellement perçues.

17. EXERCICE DE NOS DROITS

A. Défaut de paiement

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

- i) vous intenter, s'il y a lieu, une action afin d'obtenir le remboursement du montant du prêt;
- ii) exercer un droit de forclusion ou vendre le bien – Nous pouvons entamer une poursuite en vue d'obtenir une ordonnance de forclusion de vos droits, titre et droit de rachat sur la totalité ou sur une partie de votre unité foncière. Si nous obtenons une ordonnance définitive portant forclusion, votre unité foncière deviendra de plein droit notre propriété. Nous pouvons également nous adresser à un tribunal pour que soit ordonnée la vente de votre unité foncière. Le tribunal, s'il émet une telle ordonnance, surveillera le déroulement de la vente. Le produit net de la vente sera affecté à la réduction du montant du prêt. Toute somme restante, une fois les créances réglées, vous sera remise. Si le produit de la vente ne couvre pas intégralement le montant du prêt, vous aurez à nous verser la différence.
- iii) Pouvoir de vente – Lorsqu'un paiement est en souffrance depuis quinze jours, nous pouvons, moyennant un préavis de 35 jours, pénétrer dans vos locaux et :
 - a) en prendre possession;
 - b) vendre une partie ou la totalité de votre unité (au comptant ou à crédit, ou partiellement au comptant et partiellement à crédit) par vente publique ou de gré à gré, au prix et aux conditions qu'il appartient de déterminer;
 - c) le donner en location, à des conditions et pour une durée qu'il nous appartient de déterminer;
 - d) exercer tout autre recours à notre disposition en vertu des lois de l'Ontario.

Tout avis vous sera signifié à vous et aux autres intéressés dans les formes requises par la loi au moment de la signification. En l'absence de telles exigences, notification peut vous être donnée de l'une ou plusieurs des façons suivantes :

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

Après un retard de paiement de trois mois, nous sommes fondés à pénétrer dans vos locaux, à vendre ou à louer votre propriété, sans vous adresser un préavis, sauf s'il est requis par la loi.

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

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

- inspecter, louer, ou administrer votre propriété, et percevoir tous loyers;
- y réparer ou remettre en état tout bâtiment;
- y achever la construction de tout bâtiment.

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

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

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

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

F. Jugements – Au cas où un jugement serait rendu contre vous du fait de l'inobservation de vos obligations aux termes du prêt hypothécaire, il n'y aura pas alors confusion des droits découlant d'un tel jugement avec nos autres recours ou droits, aux fins d'assurer l'exécution de vos autres obligations en vertu de ce prêt. Nous continuerons d'avoir droit au paiement d'intérêts calculés sur le montant du prêt au taux qui lui est applicable, aux intervalles prévus aux termes du prêt hypothécaire. Les intérêts prévus en cas de jugement sont calculés aux mêmes conditions que ceux payables sur le montant du prêt; et ce, jusqu'à ce que le jugement ait cessé de produire ses effets.

18. EXERCICE DIFFÉRÉ DE NOS DROITS

Ni un délai de paiement ou une prorogation de la durée consenti à vous ou à une autre personne préalablement à l'exercice de nos droits aux termes de l'acte d'hypothèque et ni la conclusion d'un accord visé à l'article 21, n'aura une incidence sur nos droits énumérés ci-après :

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

19. PRÊT HYPOTHÉCAIRE À LA CONSTRUCTION

Par amélioration, il faut entendre toute modification, ajout ou réparation apporté à un bâtiment faisant partie de votre unité foncière, ou toute construction, aménagement ou installation, qui y est effectué. Si l'objet du prêt est de financer une telle amélioration, vous devez nous en informer par écrit immédiatement et avant le décaissement de toute avance aux termes de ce prêt. Vous nous remettrez également sans délai copies de tous contrats et contrats de sous-traitance ayant trait à ces travaux et de toutes dispositions modificatives s'y rapportant. Les travaux seront effectués uniquement selon des contrats, des plans et devis ayant reçu au préalable notre approbation écrite. Ces travaux de construction ou d'amélioration seront effectués avec toute la diligence possible et sur demande, vous nous fournirez tous documents justifiant du paiement de ces travaux. Nous vous consentirons des avances (à valoir sur le montant du capital) d'après l'avancement des travaux, jusqu'à l'achèvement et l'occupation ou la vente de votre unité foncière. Il nous appartient de déterminer si et à quel moment il y a lieu de verser des avances. Quel que soit l'objet du prêt, nous pouvons, si nous le jugeons à propos, faire une retenue sur le montant des avances, jusqu'à ce que nous ayons la certitude que vous vous êtes conformé aux dispositions relatives aux retenues contenues dans la Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction, et dans toute version modifiée de cette loi. Vous nous autorisez à fournir des renseignements concernant le prêt hypothécaire à toute personne bénéficiant d'un privilège du constructeur.

20. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE SUR VOTRE UNITÉ FONCIÈRE

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

Au cas où il y aurait lotissement de votre unité foncière avant l'extinction de nos droits en vertu de l'hypothèque, chaque parcelle garantira l'intégralité du montant de notre créance, et donc le remboursement de la somme intégrale que vous nous devez même en cas de mainlevée applicable à une autre partie de votre unité foncière.

Nous avons la liberté de vous décharger, de même que tout garant ou toute autre personne, de l'exécution de toute obligation stipulée dans le document hypothécaire ou dans tout document constitutif de garantie, sans que soit libérée de l'hypothèque ou de toute autre sûreté une part quelconque de l'unité foncière. Une telle décharge ne s'étendra pas aux autres personnes ayant contracté des obligations aux termes du prêt hypothécaire.

21. RENOUELEMENT OU MODIFICATION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

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

22. DISPOSITIONS RELATIVES AUX APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Si votre unité foncière est une partie privative d'un condominium, vous devez respecter les modalités énoncées dans le présent article 22, en plus des autres dispositions du présent document (à l'exception de celles qui figurent à l'article 12).

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

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

B. Vous réglerez à l'association, aux dates d'échéance, le montant des dépenses communes. Si, par ailleurs, nous exerçons notre droit de percevoir de vous votre quote-part de ces dépenses, vous nous en ferez parvenir le montant, au reçu d'un avis de notre part à cet effet. Nous pouvons nous fonder sur un relevé présumé émis par l'association comme d'une preuve suffisante du montant des dépenses communes et de leur date d'échéance.

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

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

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

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

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

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

À défaut de votre part d'assurer votre unité condominiale en accord avec les dispositions du présent article 22, nous pouvons, sans y être tenus, souscrire à votre place les assurances requises, et vous nous rembourserez aussitôt les primes s'y rapportant. Vous nous fournirez en votre nom et au nom de l'association, en cas de sinistre, les preuves requises, et vous accomplirez les formalités nécessaires pour nous permettre d'obtenir le paiement de l'indemnité. Vous ferez en sorte que l'association condominiale s'acquitte de ses charges et obligations aux termes de la **Loi sur les condominiums**, de la déclaration et de son règlement administratif.

Le produit de l'assurance peut, dans les limites permises par la loi, être imputé en totalité ou en partie comme suit :

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

F. Frais supplémentaires à votre charge – Outre les charges afférentes à nos autres droits et recours aux termes du prêt hypothécaire, vous aurez à nous régler sans délai les frais engagés par nous du fait :

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

Lorsque nos frais concernent également d'autres unités, vous n'aurez à acquitter que les frais applicables à la vôtre.

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

- exiger de l'association qu'elle rachète votre unité et vos droits indivis, lorsque la Loi le permet;

- faire évaluer votre unité et vos droits indivis ou la propriété condominiale par voie d'arbitrage;
- recevoir votre part de l'actif de l'association et le produit de la vente de votre unité et de vos droits indivis ou de la propriété condominiale ou une quelconque des parties communes.

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

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

H. Nos autres droits en vertu du prêt hypothécaire – Vous nous autorisez de plus à :

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

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

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

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

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

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

23. MAINLEVÉE

Lorsque nos droits sur l'unité foncière prennent fin, nous vous préparons, comme il nous convient, une quittance complète (Mainlevée de la charge/hypothèque immobilière) ou une confirmation écrite d'une telle quittance (Avis de mainlevée). Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation d'un tel document et nous payer les frais courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen, la signature et l'enregistrement de la quittance, ainsi que tous les frais juridiques et autres que nous engageons à cette fin. Les formalités et les frais d'enregistrement de la Mainlevée de la charge/hypothèque immobilière vous incombent.

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

24. INTITULÉS

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

25. PARTIES LIÉES AUX TERMES DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Vous convenez de vous conformer à toutes les conditions et obligations explicitées dans l'acte de prêt hypothécaire, lequel liera également vos héritiers, successeurs et ayants droit, nos successeurs et ayants droit et toute personne à qui votre unité foncière aura été transférée. Il engage également tout bénéficiaire d'une cession effectuée à notre initiative. Les personnes qui apposent leur signature sur ce document à titre de constituant sont responsables collectivement et individuellement (c'est-à-dire conjointement et solidairement) de l'accomplissement des obligations contractées en vertu du prêt hypothécaire.

26. EXCLUSION DE CERTAINES DISPOSITIONS LÉGALES

Les obligations énoncées à l'article 7 (1) de la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier, 1984, et dans les dispositions nouvelles ou modificatives s'y rattachant, ne font pas partie intégrante des obligations contractées aux termes du prêt hypothécaire.

27. CAUTIONNEMENT

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

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

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

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

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