

HYPOTHÈQUE – QUÉBEC

En ce _____ jour de _____
de l'année _____ (20____)
devant M^e _____, notaire exerçant dans la province de Québec
ont comparu :

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE, une banque constituée sous le régime de la Loi sur les Banques (Canada) ayant un établissement dans la province de Québec sis au _____

et représentée par _____

en vertu d'une résolution du conseil d'administration

L'avis d'adresse a été inscrit au registre foncier sous le numéro _____
et au registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro _____

ET :

Table des matières

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

ARTICLE 2 OCTROI DE GARANTIE ET DESCRIPTION DU BIEN-FONDS HYPOTHÉQUÉ

ARTICLE 3 OBLIGATIONS GARANTIES

ARTICLE 4 EFFETS DE L’HYPOTHÈQUE

ARTICLE 5 AUCUNE OBLIGATION D’AVANCER DES FONDS

ARTICLE 6 VOS DROITS DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 7 VOS RESPONSABILITÉS

ARTICLE 8 IMPUTATION DE VOS VERSEMENTS

ARTICLE 9 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

ARTICLE 10 AMÉLIORATIONS AUX BÂTIMENTS

ARTICLE 11 BAUX ET LOYERS

ARTICLE 12 DÉSIGNATION D’UN SÉQUESTRE

ARTICLE 13 PROTECTION DE NOTRE SÛRETÉ ET INSPECTIONS

ARTICLE 14 PAIEMENT IMMÉDIAT

ARTICLE 15 ATERMOIEMENT

ARTICLE 16 VOIES DE RECOURS DE LA BANQUE

ARTICLE 17 MESURES RELATIVES AU BIEN-FONDS

ARTICLE 18 MODIFICATIONS

ARTICLE 19 AVIS

ARTICLE 20 INCIDENCE SUR D’AUTRES CONVENTIONS, OBLIGATIONS ET SÛRETÉS

ARTICLE 21 CONDOMINIUMS

ARTICLE 22 MAINLEVÉE DE L’HYPOTHÈQUE

ARTICLE 23 QUITTANCE ET CESSION

ARTICLE 24 PARTIES LIÉES

ARTICLE 25 DROITS DU CONJOINT

ARTICLE 26 INTITULÉS

ARTICLE 27 PROGRAMME DE GARANTIE DE MAISONS NEUVES

ARTICLE 28 NOTRE RANG

ARTICLE 29 RAPPORT FINAL

ARTICLE 30 DIVERGENCE

ARTICLE 31 CHANGEMENT DE CONTRÔLE ET DE PERSONNALITÉ JURIDIQUE

ARTICLE 32 DÉCLARATIONS ET GARANTIES

ARTICLE 33 COÛTS ET FRAIS DE SERVICE

ARTICLE 34 COÛTS ET FRAIS DE SERVICE ADDITIONNELS

ARTICLE 35 CESSIBILITÉ

ARTICLE 36 AUTONOMIE DES DISPOSITIONS

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

- 1.01 Dans la présente Hypothèque, les termes et expressions ci-dessous sont définis comme suit :
- (a) Améliorations désigne tous les travaux de construction, d'édification, d'aménagement, de reconstruction, d'installation, de modification, d'ajout, de changement, de rénovation, de réparation ou de démolition relatifs au Bien-fonds ou à une partie de celui-ci.

(b) Bâtiments désigne tous les bâtiments et les Améliorations faisant l'objet de l'Hypothèque, tels qu'ils sont décrits à l'ARTICLE 2 qu'ils soient actuels ou futurs, tant pendant leur construction qu'après.

(c) Bien-fonds désigne le bien-fonds décrit à l'ARTICLE 2 «Octroi de garantie et description du bien-fonds hypothéqué» et tous les autres éléments qui y sont visés.

(d) Coûts et frais de service désigne tous les coûts et les frais de service mentionnés dans l'Hypothèque ou dans l'Entente, y compris les coûts et les frais de service décrits aux articles «Coûts et frais de service» et «Coûts et frais de service additionnels» ci-après.

(e) Entente désigne tous les contrats, conventions, guides d'accompagnement billets à ordre, factures, cautionnements ou autres documents présents ou futurs et leurs renouvellements, prorogations, modifications, mises à jour, remplacements et substitutions, conclus ou autrement approuvés par vous et nous, et qui, de par leur libellé, doivent être garantis par une hypothèque sur le Bien-fonds.

(f) Hypothèque désigne le présent document et toutes les annexes qui s'y rattachent.

(g) nous désigne La Banque de Nouvelle-Écosse (la «Banque Scotia»), y compris nos successeurs et ayants droit, et, s'il y a lieu, nos filiales. La Banque Scotia agit à titre de mandataire pour la Société hypothécaire Scotia, une filiale détenue en propriété exclusive. N'importe laquelle de nos filiales, telles que la Société hypothécaire Scotia, peut être notre mandataire. Traiter avec elles revient à traiter avec nous.

(h) Obligations garanties désigne toutes obligations décrites à l'ARTICLE 3 ci-après.

(i) Personne désigne une personne physique ou une autre entité juridique, comme une personne morale.

(j) Syndicat désigne un syndicat de copropriétaires.

(k) vous désigne chaque Personne ayant signé l'Hypothèque ou qui est liée par cette dernière et toute personne ayant signé l'Entente.
- 1.02 L'Hypothèque est constituée conformément au Code civil du Québec. Si elle est assurée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou par un tiers offrant une assurance semblable, elle est constituée conformément aux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation (Canada). Aux présentes, tout renvoi à une loi comprend les versions modifiées, remplacées ou réadoptées de cette loi.
- 1.03 Aux fins de la présente Hypothèque et sous réserve du paragraphe 14.01, chaque prêt qui vous est consenti ou accordé aux termes d'une Entente est considéré comme un prêt distinct. Si la présente Hypothèque garantit un prêt hypothécaire assuré au moyen d'une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement (notamment une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement que nous obtenons après que les fonds d'un prêt hypothécaire sont avancés), un tel prêt hypothécaire assuré ne pourra faire l'objet d'aucune autre avance ou nouvelle avance.
- 1.04 Le ou les Ententes aux termes desquelles vous avez accepté d'octroyer l'Hypothèque sont les contrats de crédit à un particulier suivants que vous avez conclus avec nous :
- (a) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour un prêt dont le montant initial est de _____\$.

(b) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour un prêt dont le montant initial est de _____\$.

(c) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour un prêt dont le montant initial est de _____\$.

(d) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour un prêt dont le montant initial est de _____\$.

(e) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour un prêt dont le montant initial est de _____\$.

(f) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour un prêt dont le montant initial est de _____\$.

(g) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de _____\$.

(h) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de _____\$.

(i) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de _____\$.

(j) Contrat de crédit à un particulier daté du _____ pour une ligne de crédit dont la limite de crédit initiale est de _____\$.
- Il est à noter que la définition d'Entente à l'alinéa 1.01(e) n'est pas restreinte aux Contrats qui sont énumérés au présent paragraphe 1.04.

ARTICLE 2 OCTROI DE GARANTIE ET DESCRIPTION DU BIEN-FONDS HYPOTHÉQUÉ

- 2.01 Pour garantir le remboursement et la réalisation des Obligations garanties, vous constituez une hypothèque en notre faveur d'un montant en capital de _____
(_____ \$CA), plus un intérêt sur cette somme au taux de 25 % par année afin de couvrir l'intérêt couru aux termes de l'Entente, sur le bien-fonds suivant :
- 2.02 Le terme «Bien-fonds» désigne tous les bien-fonds s'il y en a plus d'un. Font l'objet de l'Hypothèque tous les Bâtiments se trouvant actuellement ou ultérieurement sur le Bien-fonds de même que tous les autres Biens-fonds attachés ou fixés au terrain à tout moment, y compris les Améliorations, ainsi que tous les autres droits qui leur sont rattachés, y compris les servitudes et les droits de passage, tous les loyers et les bénéfices afférents actuellement ou ultérieurement obtenus au moyen du Bien-fonds, et tous les montants payables en vertu d'une police d'assurance ou découlant d'une expropriation.
- 2.03 La présente Hypothèque inclut tous les baux présents ou futurs ainsi que tous les loyers à percevoir sur le Bien-fonds. En particulier, vous grevez ce qui suit d'une hypothèque en notre faveur à titre de garantie :
- (a) tous les baux ou contrats de location, ainsi que leurs renouvellements;
 - (b) tous les loyers et autres montants exigibles aux termes de tels baux et contrats. Cependant, nous pouvons vous autoriser à percevoir les loyers aussi longtemps que vous n'êtes pas en défaut de nous verser vos paiements ou de respecter vos autres obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente; et
 - (c) tous vos droits en vertu de tels baux ou contrats.
- 2.04 Vous engagez aussi le Bien-fonds pour un montant additionnel équivalant à 20 % du montant en capital de l'hypothèque indiqué ci-dessus, plus un intérêt sur cette somme additionnelle au même taux que celui qui est précisé ci-dessus et qui s'applique au montant indiqué ci-dessus, pour garantir le remboursement de tous les montants pouvant être dus, tels que les impôts, les taxes, les primes d'assurance, les frais de réparations et les autres dépenses engagées en votre nom ou dans le but de protéger nos droits.
- 2.05 Si la totalité ou une partie du Bien-fonds fait l'objet d'une ou de plusieurs déclarations de copropriété divise, maintenant ou dans le futur, vous convenez de faire ce qui suit :
- (a) céder, transférer et hypothéquer en notre faveur, aux fins et pour les montants indiqués au présent ARTICLE 2 , tous les droits présents et futurs qui pourraient être les vôtres en vertu des déclarations visées, y compris vos droits de vote et vos droits relatifs au fonds de dépenses communes et au fonds de prévoyance;
 - (b) nous fournir la preuve qu'un avis officiel de la cession, du transfert ou de l'hypothèque en cause a été remis au Syndicat; même si vous avez effectué une telle cession ou un tel transfert ou que vous avez constitué une telle hypothèque, vous devez continuer d'exercer les droits de vote visés en tant que notre mandataire jusqu'à ce que nous mettions fin au mandat au moyen d'un simple avis à cet effet; et
 - (c) veiller à ce que dans le cadre de tout acte de vente futur, visant l'ensemble du Bien-fonds ou une partie de celui-ci, l'acheteur assume personnellement la totalité de vos obligations définies au présent paragraphe 2.05 et, en outre, à ce que l'acheteur cède, transfère et hypothèque en notre faveur ses droits de vote ainsi que ses droits relatifs au fonds de dépenses communes et au fonds de prévoyance.

ARTICLE 3 OBLIGATIONS GARANTIES

- 3.01 Les obligations garanties par la présente Hypothèque sont constituées de l'ensemble des dettes, et autres obligations présentes ou futures, conditionnelles ou non, échues ou non, dont vous êtes ou pourriez être redevable à l'avenir envers nous et que vous n'avez pas encore acquittées, peu importe l'endroit où elles ont été contractées et qu'elles aient été contractées par vous seul ou conjointement, à titre de débiteur principal ou de caution, et avez qui découlent de l'Entente et/ou de la présente Hypothèque. Pour que la présente Hypothèque garantisse vos obligations découlant des Ententes autres que celles énumérées au paragraphe 1.04, vous devez accepter dans ces autres Ententes qu'elles seront également garanties par l'Hypothèque.
- 3.02 Vous acceptez d'exécuter toutes vos obligations et de payer, conformément à l'Entente et à l'Hypothèque, tous les montants, notamment tous les Coûts et frais de service et les autres montants que vous nous devez aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente, de même que tous les intérêts courus des Obligations garanties, notamment les intérêts composés. Ces montants sont garantis par la présente Hypothèque et font partie des Obligations garanties.
- 3.03 Vous convenez que tous les paiements que vous nous faites ou que nous vous demandons de faire doivent être effectués en entier sans qu'il y ait compensation, abattement, déduction ou retenue, ni prélèvement au titre d'une demande reconventionnelle. En outre, il est entendu que vous ne pouvez pas annuler ou réduire vos paiements ou vos dettes en raison d'un montant que nous vous devons, ni opérer compensation avec ce montant.

ARTICLE 4 EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

- 4.01 Lorsque vous signez l'Hypothèque, vous grevez l'intégralité de vos droits à l'égard du 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 dans l'Hypothèque. Le remboursement partiel de l'intégralité ou d'une partie des Obligations garanties n'entraîne pas la mainlevée de l'Hypothèque, laquelle continue de produire ses effets à l'égard de l'exécution des Obligations garanties et du

remboursement des sommes relatives à celles-ci et, malgré 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 de l'Entente. L'extinction d'une des Obligations garanties n'a aucune incidence sur la validité de l'Hypothèque et n'a pas pour effet d'entraîner la novation.

- 4.02 Il y aura extinction des droits qui nous sont octroyés à l'égard du Bien-fonds en vertu de l'Hypothèque et de l'Entente lorsque :
- (a) 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 l'Hypothèque; et
 - (b) vous vous serez acquitté de toutes les obligations contractées aux termes de l'Entente et de l'Hypothèque; et
 - (c) une mainlevée de l'Hypothèque, dûment signée, vous aura été remise.
- 4.03 Vous pouvez demeurer en possession du Bien-fonds conformément aux dispositions de l'Hypothèque et de l'Entente. Nous pouvons prendre les mesures qui s'imposent pour protéger l'intégralité des droits que vous avez hypothéqués en notre faveur et vous acceptez et convenez que nous pouvons, en votre nom, signer et/ou publier tout document requis pour rendre exécutoire ce grèvement, notamment corriger des erreurs d'écriture.

ARTICLE 5 AUCUNE OBLIGATION D'AVANCER DES FONDS

- 5.01 Si nous décidons pour quelque raison que ce soit de ne pas vous prêter une somme ou une somme supplémentaire ou de ne pas vous octroyer d'autres formes de crédit, nous n'avons aucune obligation de le faire, même si l'Hypothèque a été rédigée, signée ou publiée, et que des sommes vous ont déjà été avancées. En signant l'Hypothèque, vous hypothéquez l'intégralité de vos droits à l'égard du Bien-fonds en notre faveur. Vous devez rembourser sur demande tous les Coûts et frais de service que nous avons pris en charge, notamment pour la vérification du titre de propriété du Bien-fonds et pour la préparation et la publication de l'Hypothèque.

ARTICLE 6 VOS DROITS DE PROPRIÉTÉ

- 6.01 À titre de propriétaire du Bien-fonds, vous convenez que les conditions suivantes doivent être remplies à la date de l'Hypothèque et à la date de chacune des avances relatives aux Obligations garanties :
- (a) vous êtes le propriétaire inscrit légitime et le propriétaire réel du Bien-fonds et détenez un titre de propriété valide et négociable s'y rattachant;
 - (b) vous avez le droit de nous accorder l'Hypothèque;
 - (c) il n'y a pas d'autre grèvement, créance ni droit à l'égard du Bien-fonds autres que ceux figurant au titre de propriété publié;
 - (d) aucune limitation ni restriction ne figure à votre titre de propriété, à l'exception de règlements municipaux, de règlements de zonage ou de restrictions réglementaires auxquels vous vous êtes conformé.
- 6.02 Vous convenez de ne pas céder, hypothéquer, louer ou grever d'une charge sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.
- 6.03 Vous vous engagez à ne poser aucun geste pouvant porter atteinte à vos droits à l'égard du Bien-fonds que nous confère l'Hypothèque et convenez de signer tout autre document que nous jugerons nécessaire pour hypothéquer en notre faveur vos droits à l'égard du Bien-fonds.
- 6.04 Si nous convenons par écrit que l'Hypothèque n'est pas une charge de premier rang sur le Bien-fonds, vous convenez de ne pas augmenter le montant du capital dû au titre de toute autre hypothèque de rang antérieur ni de remprunter tout montant remboursé au titre d'une hypothèque de rang antérieur sans notre autorisation écrite, sauf si l'hypothèque de rang antérieur est en notre faveur. Nous pouvons refuser d'accorder notre autorisation pour n'importe quel motif. Vous vous engagez à ne pas manquer à vos obligations relatives à toute hypothèque de rang antérieur. Vous convenez que nous pouvons communiquer au titulaire d'une autre hypothèque grevant le Bien-fonds l'existence de l'Hypothèque et les conditions de l'Hypothèque et de l'Entente.

ARTICLE 7 VOS RESPONSABILITÉS

- 7.01 Remboursement
- Vous convenez de nous rembourser les Obligations garanties lorsqu'elles sont dues ou exigibles et de respecter toutes vos autres obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.
- 7.02 Assurance
- (a) 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 contre les risques de perte ou de dommages causés par l'incendie et les autres risques normalement couverts par les polices d'assurance incendie comportant une couverture supplémentaire, de même que contre tout autre risque dont nous exigerons la couverture de temps à autre (notamment le risque de tremblement de terre).
 - (b) L'assurance doit être souscrite auprès d'une compagnie d'assurance ayant reçu notre approbation pour un montant en dollars canadiens équivalant au prix de remplacement des Bâtiments (le montant maximal pour lequel les Bâtiments peuvent être assurés). La police doit être rédigée d'une manière que nous jugeons satisfaisante, couvrir les risques supplémentaires et comprendre la clause standard canadienne relative aux garanties hypothécaires établissant, à notre satisfaction, que tout produit d'assurance doit nous être versé. Vous devez nous remettre, à notre demande, toute police d'assurance et toute attestation d'assurance que vous détenez à l'égard du Bien-fonds, de même que tout produit d'assurance reçu en vertu de ladite police. La coassurance est interdite.

- (c) Si, à notre avis, vous n'avez pas respecté les conditions du présent paragraphe 7.02 avant que votre assurance ne vienne à échéance ou ne soit résiliée, ou à défaut de votre part :
- (i) de maintenir une assurance pour les Bâtiments;
 - (ii) de nous remettre toute police d'assurance ou preuve de paiement dans les cinq (5) jours civils suivant notre demande;
 - (iii) de nous fournir une preuve du renouvellement ou du remplacement de la police ou du courtier d'assurance, au moins trente (30) jours civils avant l'échéance ou la résiliation de la police; ou
 - (iv) de nous fournir une police indiquant que l'assureur s'engage à nous envoyer un préavis écrit d'au moins trente (30) jours civils avant toute modification substantielle, annulation, non-renouvellement ou résiliation de toute police;
- nous pouvons, sans y être obligés, souscrire une assurance pour le Bien-fonds ou n'importe lequel des Bâtiments.
- (d) Nous pouvons souscrire une police d'assurance individuelle ou le Bien-fonds peut être couvert par une police d'assurance globale à notre nom. Si nous souscrivons une telle assurance, nous assurons le Bien fonds seulement pour le montant qui nous est dû en vertu des Obligations garanties. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ de la manière prévue à l'alinéa 7.02(n).
- 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.
- (e) Si le Bien-fonds comprend une unité en copropriété (condominium), vous devez veiller à ce que le Syndicat respecte entièrement ses devoirs et obligations en vertu de la législation applicable et de la déclaration de copropriété divise et des règlements du Syndicat.
- (f) Si le Bien-fonds comprend un condominium, vous devez voir à ce que le Syndicat respecte en tout temps les conditions de toutes les polices d'assurance, les conditions relatives à l'assurance stipulées dans la déclaration de copropriété divise ainsi que dans tous les règlements et toutes les résolutions régissant le condominium. Vous devez aussi vous voir à ce que toute assurance souscrite par le Syndicat respecte les exigences du présent article. Vous devez vous assurer que le Syndicat nous fasse parvenir les attestations d'assurance ou, si nous le demandons, des copies certifiées de chacune des polices d'assurance, dès que possible après l'établissement de l'assurance.
- (g) Si le Bien-fonds comprend un condominium, en plus de l'assurance que le Syndicat doit souscrire, vous devez :
- (i) assurer votre condominium;
 - (ii) assurer toutes les Améliorations que vous ou le propriétaire précédent avez apportées;
 - (iii) assurer votre droit commun ou tout autre droit à l'égard des Bâtiments (actuels ou futurs, et ce, durant et après leur construction) faisant partie du condominium ou actifs du Syndicat, si le Syndicat n'assure pas les parties communes ou les actifs adéquatement ou si nous exigeons que vous le fassiez; et
 - (iv) nous nommer comme bénéficiaire de vos polices et (autant que la loi le permet) nous céder vos droits à l'égard de la police souscrite par le Syndicat.
- (h) Le produit de l'assurance peut être, autant que la loi le permet, en totalité ou en partie, et à notre seule appréciation :
- (i) affecté à la reconstruction ou à la réparation du Bien-fonds;
 - (ii) vous être versé, être versé à une autre Personne propriétaire ou ex-propriétaire du Bien-fonds (selon ce qu'indique le titre de propriété publié du Bien-fonds); ou
 - (iii) être affecté à la réduction intégrale ou partielle des Obligations garanties, qu'elles soient ou non arrivées à échéance.
- (i) Vous ne devez pas mettre en péril la couverture d'assurance du Bien-fonds en prenant une mesure ou en vous abstenant de prendre une mesure sans avoir préalablement obtenu notre consentement écrit, notamment laisser le Bien-fonds inoccupé en violation d'une ou de plusieurs polices d'assurance s'appliquant au Bien-fonds. Si vous êtes en défaut aux termes de l'Hypothèque, de l'Entente ou des Obligations garanties, et si nous affichons un avis sur le Bien-fonds vous demandant de communiquer avec nous et que vous omettez de le faire dans les cinq (5) jours civils suivant l'affichage de l'avis, vous convenez que vous êtes réputé avoir laissé le Bien-fonds inoccupé pendant la période en cause et que nous pouvons accéder au Bien-fonds ou en prendre possession, à notre choix, et que si nous exerçons l'une de ces options, nous ne sommes pas un créancier hypothécaire ayant pris possession du Bien-fonds ni ne serons réputés l'être.
- (j) Toutes les polices d'assurance doivent désigner comme bénéficiaire des indemnités :
- (i) nous;
 - (ii) un fiduciaire que nous avons approuvé par écrit en vertu d'une convention de fiducie d'assurance approuvée par nous; ou
 - (iii) les deux (si le Bien-fonds comprend un condominium).
- (k) Les dispositions de toute convention de fiducie d'assurance, une fois que nous les avons approuvées par écrit, ne peuvent être modifiées sans une autorisation écrite additionnelle.
- (l) Vous constituez aussi une hypothèque sur le produit de toute assurance en garantie des Obligations garanties. En outre, si le Bien-fonds est un condominium, une hypothèque est aussi constituée sur vos droits à l'égard de la fiducie d'assurance et du produit de toute assurance couvrant le Bien-fonds.
- (m) En cas de perte ou de dommages causés au Bien-fonds, vous devez fournir à vos frais toutes les preuves de sinistre nécessaires et prendre toutes les mesures qui s'imposent pour nous permettre d'obtenir le produit de l'assurance. Vous nous permettez également de remplir et déposer en votre nom toutes les demandes

d'indemnités et les preuves de sinistre requises. La remise de l'Hypothèque constitue une autorisation suffisante pour un assureur de nous payer toute indemnité.

- (n) Vous devez payer sur-le-champ nos Coûts et frais de service relatifs à l'assurance, notamment ceux liés aux enquêtes sur les questions d'assurance, à l'administration des résiliations d'assurance, au paiement des primes, au traitement des réclamations ou à la souscription d'une assurance individuelle ou globale à notre nom. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ, sans quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou ajouter des montants à vos Obligations garanties, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à vos Obligations garanties, le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente concernée s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

7.03 Impôt

- (a) Vous devez nous verser des paiements, aux termes du présent paragraphe 7.03, au titre de l'impôt foncier s'appliquant à votre Bien-fonds, afin que nous puissions payer cet impôt lorsqu'il est dû.
- (b) Nous pouvons déduire de toute avance relative aux Obligations garanties suffisamment de fonds pour régler l'impôt foncier en souffrance.
- (c) Les paiements d'impôt foncier sont effectués aux mêmes dates que celles de vos versements hypothécaires ordinaires. Le montant de vos paiements d'impôt est le montant d'impôt annuel estimé divisé par le nombre de versements hypothécaires ordinaires que vous êtes tenu d'effectuer chaque année. Nous pouvons à l'occasion modifier le montant et la périodicité de ces paiements pour tenir compte des changements du montant d'impôt annuel ou du montant réel s'il est supérieur à notre estimation.
- (d) Vos paiements d'impôt foncier doivent nous permettre de régler la totalité de l'impôt foncier à l'échéance annuelle au plus tard; si votre impôt foncier est payable par versements, vos paiements d'impôt doivent nous permettre de régler tous les versements à l'échéance du dernier versement au plus tard.
- (e) Cependant, si la date d'échéance annuelle ou la date du dernier versement de votre impôt est à moins d'une année de la date d'ajustement de l'intérêt indiquée dans l'Entente concernée, vous devez nous verser des paiements égaux durant cette période et durant les douze (12) mois qui suivront. Ces paiements égaux seront fondés sur notre calcul du total de l'impôt payable pour chacune des deux périodes afin que puissions recevoir suffisamment de fonds de votre part pour régler la totalité de l'impôt pour chacune de ces périodes.
- (f) Vous devez nous envoyer dès réception tous avis de cotisation, relevé de compte d'impôt et avis d'impôt que vous recevez. Si vous omettez de le faire, vous vous exposez à des frais ou des pénalités de l'administration fiscale.
- (g) Nous pouvons estimer l'impôt foncier du Bien-fonds pour l'année en fonction des renseignements que vous nous avez donnés. Nous pouvons revoir au besoin le montant estimatif. Vous devez nous payer sur demande la différence entre le montant d'impôt réel exigé pour le Bien-fonds et le montant estimatif d'impôt ou la provision que nous avons constituée pour acquitter l'impôt, sans quoi vous vous exposez à des frais ou des pénalités de l'administration fiscale. À notre choix, nous pouvons augmenter le montant de vos paiements d'impôt pour couvrir la différence. Les frais ou pénalités de l'administration fiscale sont à votre charge.
- (h) Nous réglons vos impôts à même les paiements que vous nous versez tant que vous ne manquez pas à vos obligations aux termes de l'Hypothèque. Nous ne sommes pas tenus d'effectuer les paiements d'impôt à leur date d'échéance ou plus d'une fois par année. Même si vous ne nous avez pas versé suffisamment d'argent pour régler les impôts, nous pouvons quand même les régler, ce qui créera un solde débiteur à votre compte de provision pour impôt foncier. Vous devez alors payer ce solde débiteur sur-le-champ. Jusqu'à son paiement, tout solde débiteur est ajouté aux Obligations garanties et constitue une charge grevant votre Bien-fonds. Nous ne sommes aucunement tenus de vous prévenir que votre solde est débiteur. Nous vous comptons de l'intérêt sur le solde débiteur de votre compte de provision pour impôt foncier au taux d'intérêt initial prévu dans l'Entente concernée, jusqu'à ce que nous soit remboursé le total du solde débiteur.
- (i) Nous vous payons de l'intérêt sur tout solde créditeur dans votre compte de provision pour impôt foncier. L'intérêt que nous vous payons n'est pas moindre que celui payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur ses comptes d'épargne avec chèques affichant le même solde créditeur.
- (j) Nous pouvons imputer l'argent sur votre compte de provision pour impôt foncier au paiement de tout montant que vous devez relativement aux Obligations garanties que vous avez omis de nous rembourser à l'échéance.
- (k) Nous pouvons accepter que vous ne versiez pas de montant d'impôt foncier par notre entremise. Le cas échéant, vous vous engagez à acquitter à l'administration fiscale la totalité de l'impôt foncier à l'échéance et à nous fournir la copie d'un reçu ou d'un autre justificatif de paiement recevable dans les trente (30) jours suivant la date d'échéance. Nous pouvons également vérifier auprès de l'administration fiscale si l'impôt foncier a été acquitté. Nous pouvons néanmoins, à tout moment et sous réserve d'un avis, exiger que vous nous versiez des paiements d'impôt aux termes du présent paragraphe 7.03 relativement à l'impôt foncier sur le Bien-fonds afin que nous puissions régler cet impôt à l'échéance. Le cas échéant, vous vous engagez à signer tous les documents que nous estimons nécessaires.
- (l) Que votre impôt foncier soit réglé par nous ou par vous, vous devez payer les Coûts et frais de service que nous engageons relativement à cet impôt, notamment ceux liés à la perception de fonds pour votre impôt foncier et au paiement de votre impôt foncier, notamment les montants que nous facture l'administration fiscale pour la transmission d'information sur votre impôt foncier, pour l'envoi de vos factures d'impôt ou pour l'acceptation du paiement de l'impôt en votre nom. Vous devez payer les Coûts et frais de services sur-le-champ, sans quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou ajouter ces montants à votre compte de provision pour impôt foncier, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants à votre compte de provision pour impôt foncier, le taux d'intérêt payable prévu dans l'Entente concernée leur est appliqué jusqu'à

leur remboursement. Si vous n'êtes pas titulaire d'un compte de provision pour impôt foncier, nous pouvons ajouter ces montants à vos Obligations garanties et le taux d'intérêt de l'Hypothèque et de l'Entente concernée s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

7.04 Autres charges

- (a) Vous vous engagez à payer à l'échéance les montants relatifs aux taxes et impôts, aux charges, aux hypothèques, aux sûretés, aux dépenses communes, aux contributions, aux prélèvements, aux cotisations, aux créances et aux autres grèvements liés au Bien-fonds. Si vous ne payez pas l'un ou l'autre de ces montants lorsqu'ils sont exigibles, nous pouvons le faire. Nous pouvons aussi payer, sans préavis, les taxes et impôts, les charges, les hypothèques, les sûretés, les dépenses communes, les contributions, les prélèvements, les cotisations, les créances et les grèvements liés au Bien-fonds si nous estimons qu'ils ont priorité sur l'Hypothèque. Si votre obligation aux termes de l'Hypothèque est de vous conformer aux obligations d'une autre Personne, et que celle-ci prétend que vous avez manqué à ces obligations, nous pouvons procéder à notre guise pour que vous respectiez ces obligations comme si cette prétention était valide, et ce, même si vous la contestez. Nous avons le droit de nous fier aux relevés qui nous sont transmis dans le but que nous effectuions des paiements nous permettant de protéger notre intérêt à l'égard du Bien-fonds, et nous ne sommes pas tenus de procéder à une vérification approfondie de tels relevés. Ces relevés sont considérés comme des preuves concluantes des montants dus.
- (b) Si nous payons en votre nom des montants relatifs aux taxes et impôts, aux charges, aux hypothèques, aux sûretés, aux contributions, aux prélèvements, aux cotisations, aux créances, à d'autres grèvements ou aux dépenses communes, vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service y afférents sur-le-champ.
- (c) Vous devez aussi payer sur-le-champ les Coûts et frais de service liés à la perception de tout paiement que vous n'avez pas effectué avant sa date d'échéance.

7.05 Maintien du Bien-fonds en bon état

- (a) Vous vous engagez à maintenir le Bien-fonds en bon état et à effectuer les réparations nécessaires. Vous convenez aussi de ne pas faire ou ne pas omettre de faire quoi que ce soit et de ne pas autoriser un tiers à faire ou à omettre de faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur du Bien-fonds ou nuire à sa qualité marchande. Nous pouvons inspecter le Bien-fonds à tout moment raisonnable et vous facturer les Coûts et frais de service de ces inspections.
- (b) Si vous ne maintenez pas le Bien-fonds en bon état ou si vous ou quelqu'un d'autre faites ou omettez de faire quoi que ce soit qui ait pour effet de réduire la valeur du Bien-fonds ou nuire à sa qualité marchande, ou si vous ne respectez pas le présent paragraphe 7.05, nous pouvons effectuer les réparations que nous jugeons nécessaires et exiger de vous le remboursement des Coûts et frais de service liés à ces réparations. Vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service sur-le-champ.
- (c) Que vous ayez obtenu ou non des approbations gouvernementales s'appliquant à votre Bien-fonds, vous n'apporterez pas d'Améliorations au Bien-fonds sans avoir préalablement obtenu notre approbation écrite. Dans tous les cas, nous pouvons, à notre seule appréciation, ne pas accorder notre approbation.
- (d) Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez pas utiliser le Bien-fonds à des fins commerciales sans avoir préalablement obtenu notre approbation écrite.
- (e) Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez pas utiliser le Bien-fonds à des fins illégales ou pour des substances illégales.
- (f) Vous ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement ne pouvez pas utiliser le Bien-fonds pour cultiver, produire ou conserver de la marijuana ou d'autres drogues.

ARTICLE 8 IMPUTATION DE VOS VERSEMENTS

- 8.01 Nous nous réservons le droit d'imputer vos versements à n'importe laquelle des Obligations garanties, que vous soyez ou non en défaut.
- 8.02 Sous réserve des droits d'un tiers, toute somme obtenue à la suite de l'exécution de nos droits après le paiement de nos Coûts et frais de service est imputée selon l'ordre qui suit :
 - (a) premièrement, aux prêts hypothécaires assurés au moyen d'une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement (notamment une assurance hypothécaire contre le défaut de paiement que nous obtenons après que les fonds d'un prêt hypothécaire sont avancés);
 - (b) deuxièmement, aux prêts hypothécaires non assurés;
 - (c) troisièmement, aux lignes de crédit;
 - (d) quatrièmement, aux prêts à terme autres que les prêts hypothécaires;
 - (e) cinquièmement, aux cartes de crédit;
 - (f) sixièmement, aux découverts; et
 - (g) septièmement, aux autres prêts et comptes de crédit non énumérés aux alinéas (a) à (f).
- 8.03 S'il l'une des catégories énumérées au paragraphe 8.02 comprend plus d'un prêt, toute somme obtenue est imputée à ces différents prêts à notre seule appréciation.

ARTICLE 9 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

- 9.01 Votre droit, le cas échéant, de rembourser par anticipation les Obligations garanties est défini dans l'Entente.
- 9.02 S'il y a un manquement aux termes de l'Hypothèque et/ou de l'Entente et que l'exigibilité accélérée des Obligations garanties fait en sorte que leur solde intégral est dû sur-le-champ avant la date d'échéance prévue dans l'Entente concernée, vous devez nous payer, en plus du solde intégral des Obligations garanties, une indemnité équivalant à trois (3) mois d'intérêt sur les montants du prêt hypothécaire, au taux d'intérêt prévu dans l'Entente concernée. Cette indemnité est payable sans égard aux mesures d'exécution que nous avons déjà prises et nous n'avons aucune obligation d'accorder une mainlevée de l'Hypothèque avant que le paiement d'une telle indemnité n'ait été effectué.
- 9.03 Si un manquement aux termes de l'Hypothèque et/ou de l'Entente se poursuit ou est commis après la date d'échéance prévue dans l'Entente concernée, vous devez nous payer, en plus du solde intégral des Obligations garanties, une indemnité équivalant à trois (3) mois d'intérêt sur les montants du prêt hypothécaire au taux d'intérêt prévu dans l'Entente concernée, et nous n'avons par ailleurs aucune obligation d'accorder une mainlevée de l'Hypothèque avant que le paiement d'une telle indemnité n'ait été effectué, et ce, sans égard aux mesures d'exécution que nous avons déjà prises. Si nous vendons le Bien-fonds, nous avons le droit de recouvrer ladite indemnité à même le produit de la vente ou par toute autre mesure d'exécution de l'Hypothèque et/ou de l'Entente, même si ladite vente a lieu après la date d'échéance prévue dans l'Entente concernée. Aucune des dispositions aux présentes n'est considérée comme modifiant ou limitant nos droits de recouvrer par quelque mesure que soit les Obligations garanties à la suite d'un manquement ou à l'échéance des Obligations garanties.

ARTICLE 10 AMÉLIORATIONS AUX BÂTIMENTS

- 10.01 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. Si nous autorisons des travaux, vous devez les achever 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 Coûts et frais de service nécessaires pour l'achèvement des travaux s'ajouteront aux Obligations garanties et porteront intérêt au taux prévu dans l'Entente concernée. Vous devez nous rembourser sur-le-champ ces Coûts et frais de service. Nous vous avancerons les fonds (avances partielles du capital emprunté) au fur et à mesure que les travaux visant les Améliorations progresseront, jusqu'à leur achèvement et à l'occupation des lieux ou à la vente du Bien-fonds. Nous nous réservons le droit, à notre seule appréciation, d'avancer ou non des fonds, de déterminer le montant des avances ainsi que le moment pour les effectuer. Peu importe la raison pour laquelle vous avez contracté l'Hypothèque, nous pouvons à notre seule appréciation retenir les fonds jusqu'à ce que vous nous démontriez, à notre satisfaction, que vous avez respecté les conditions relatives à la retenue de garantie et pour nous assurer qu'aucune hypothèque légale n'est inscrite à l'égard du Bien-fonds.
- 10.02 Nous n'assumons aucune responsabilité pour la construction de Bâtiments sur le Bien-fonds ou l'exécution de toute Amélioration au Bien-fonds, ni à l'égard des arrangements contractuels que vous pourriez prendre avec le constructeur ou un entrepreneur/sous-traitant. Le fait que nous ayons effectué une avance ne constitue pas une déclaration ou une garantie de notre part quant à l'état des Bâtiments sur le Bien-fonds ou à l'exécution d'une Amélioration au Bien-fonds, ni quant au respect des arrangements contractuels que vous pourriez prendre avec le constructeur ou un entrepreneur/sous-traitant.
- 10.03 Les Coûts et frais de service liés aux inspections, évaluations et autres services d'expert externe que nous exigeons sont à votre charge et peuvent être déduits des avances. Nous retiendrons des fonds suffisants pour satisfaire aux exigences en matière de retenue de garantie concernant les hypothèques légales et/ou demanderons à notre conseiller juridique de procéder à une telle retenue jusqu'à ce que le délai d'inscription des hypothèques légales en cause soit expiré. Votre conseiller juridique peut vous indiquer le montant applicable de la retenue de garantie.

ARTICLE 11 BAUX ET LOYERS

- 11.01 Vous convenez de ce qui suit :
- (a) 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 prévus aux baux que nous avons déjà approuvés);
 - (b) les mesures que nous prenons aux termes du présent ARTICLE 11 n'entraînent pas automatiquement notre prise de possession du Bien-fonds;
 - (c) si vous êtes en défaut aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, nous avons le droit de prendre possession du Bien-fonds, de l'inspecter, de l'administrer ou de percevoir les loyers;
 - (d) nous n'avons pas l'obligation de percevoir les loyers ou tout autre montant, ni de respecter les conditions de tout bail ou contrat de location; et
 - (e) si nous choisissons d'exercer un de nos droits en matière de loyer, nos droits à cet égard ont priorité sur ceux de toute autre partie revendiquant un droit à l'égard des loyers.

ARTICLE 12 DÉSIGNATION D'UN SÉQUESTRE

- 12.01 Si vous omettez de rembourser la totalité des Obligations garanties lorsqu'elles deviennent exigibles conformément à l'ARTICLE 14 de l'Hypothèque ou si l'un ou plusieurs des événements énumérés aux alinéas 14.01(a) à 14.01(g) surviennent, 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 en vertu de

l'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 manquements sont réputés être uniquement les vôtres.

- 12.02 Le séquestre a le droit de faire ce qui suit, sans en avoir l'obligation :
- (a) de prendre tout recours (en votre nom ou au nôtre) pour percevoir le revenu provenant du Bien-fonds;
 - (b) de prendre possession du Bien-fonds ou d'une partie de celui-ci;
 - (c) d'administrer le Bien-fonds, de le maintenir en bon état et d'y terminer, le cas échéant, les Améliorations; et
 - (d) de louer le Bien-fonds selon les conditions qu'il juge appropriées.
- 12.03 Le séquestre peut, sur le revenu qu'il perçoit ou sur le produit de la vente du Bien-fonds :
- (a) 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;
 - (b) prélever le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées pour la perception du revenu;
 - (c) payer les taxes et les impôts, les primes d'assurance incendie, les dépenses engagées pour maintenir le Bien-fonds en bon état ou terminer les Améliorations, l'intérêt couru sur ces paiements et toutes les hypothèques ayant priorité sur l'Hypothèque ainsi que l'intérêt couru sur ces hypothèques au taux prévu dans l'Entente concernée; et
 - (d) 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.
- 12.04 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.

ARTICLE 13 PROTECTION DE NOTRE SÛRETÉ ET INSPECTIONS

- 13.01 Nous (y compris, au présent article 13, l'assureur hypothécaire si l'Hypothèque est assurée) pouvons inspecter le Bien-fonds et les Bâtiments qui s'y trouvent quand nous estimons qu'il est approprié de le faire. Nous pouvons procéder ainsi pour toute raison, mais particulièrement pour effectuer des tests environnementaux, des évaluations de site, des expertises, des vérifications d'occupation, des enquêtes ou des études que nous jugeons appropriés. Vous devez nous rembourser les Coûts et frais de service y afférents sur-le-champ. Si nous prenons les mesures décrites dans le présent ARTICLE 13 ou aux termes de toute autre disposition des présentes, nous ne sommes pas réputés avoir la possession, la gestion ou le contrôle du Bien-fonds. Cette condition s'applique aussi à nos mandataires.
- 13.02 Dans tous les cas, vous nous indemnisez des actions, réclamations, poursuites, dépenses, coûts ou autres mises en demeure relativement à la présence de drogues ou de matières dangereuses ou illégales sur le Bien-fonds et de tout manquement à vos obligations aux termes du présent article 13.
- 13.03 Vous attestez avoir fait une vérification raisonnable pour établir qu'aucune partie du Bien-fonds n'a déjà contenu ou ne contient actuellement de la marijuana ou des matières dangereuses ou illégales, et vous convenez que le Bien-fonds n'en contiendra jamais et qu'il ne sera jamais utilisé à des fins illégales.
- 13.04 Si de la marijuana ou des matières dangereuses ou illégales sont trouvées sur le Bien-fonds, sans égard à la cause ou à leur provenance, vous devez sur-le-champ, sous réserve de notre approbation écrite préalable, prendre les mesures nécessaires à l'enlèvement de la marijuana et des matières dangereuses ou illégales du Bien-fonds et réparer le Bien-fonds. Les plans et les propositions en lien avec les travaux et les réparations doivent être élaborés en nous consultant et être approuvés par nous par écrit avant leur mise en œuvre. Une fois les travaux terminés, vous devez nous fournir un document écrit attestant leur achèvement. Cette attestation doit être dans une forme que nous jugeons acceptable. Il vous incombe de régler tous les Coûts et frais de service associés à ces travaux, notamment ceux associés à l'attestation d'achèvement. Vous devez régler les Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 13.05 Si nous n'approuvons pas les réparations, ou si vous manquez à une ou plusieurs obligations aux termes du présent ARTICLE 13, vous convenez que nous pouvons, sans y être obligés, effectuer une partie ou l'intégralité des travaux que nous jugeons nécessaires. Si nous effectuons de tels travaux, il vous incombe de nous rembourser sur-le-champ les Coûts et frais de service qui y sont associés.

ARTICLE 14 PAIEMENT IMMÉDIAT

- 14.01 Vous devez nous payer sur-le-champ, à notre choix, la totalité des Obligations garanties si l'un ou plusieurs des événements suivants surviennent :
- (a) vous faites défaut de payer toute partie des Obligations garanties à l'échéance;
 - (b) vous faites défaut de respecter vos obligations aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente;
 - (c) vous devenez insolvable ou faites faillite;
 - (d) une sûreté est publiée à l'égard du Bien-fonds ou nous recevons un avis écrit relativement à une sûreté constituée à la suite d'impôts fonciers impayés, de frais d'entretien de condominium impayés, d'un jugement ou d'une hypothèque légale ou autre grèvement semblable;
 - (e) le Bien-fonds est abandonné;
 - (f) les Bâtiments construits ou les Améliorations apportées au Bien-fonds demeurent inachevés sans qu'ils fassent l'objet de travaux pendant trente (30) jours civils consécutifs; ou
 - (g) vous, ou toute autre partie utilisant le Bien-fonds avec votre consentement, utilisez le Bien-fonds à des fins illégales.

ARTICLE 15 ATERMOIEMENT

- 15.01 Nous pouvons différer l'application de nos droits aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente sans renoncer à aucun d'entre eux, et également libérer des tiers de leurs obligations contractées aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, sans que vous ne soyez pour autant libéré des vôtres.
- 15.02 Aucun délai et aucune prorogation de délai que nous vous accordons ou que nous accordons à toute autre Personne dans l'application de l'un de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente ni aucune des conventions décrites à l'ARTICLE 18 ne portent atteinte à nos droits :
- (a) de recevoir tous les paiements que vous êtes tenus de nous faire, lorsque ceux-ci sont échus et exigibles;
 - (b) de demander que vous remboursiez les Obligations garanties ainsi que tout l'intérêt échu et exigible, en raison de tout manquement de votre part;
 - (c) d'exiger que vous respectiez toutes vos obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente; ou
 - (d) que toute autre Personne respecte ses obligations envers nous aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.
- 15.03 Dans certains cas, nous pouvons choisir de ne pas faire valoir nos droits à l'égard d'un manquement. Ce faisant, nous ne vous dispensons toutefois pas de vos obligations à l'égard d'un manquement existant ou à venir.
- 15.04 En outre, si aux termes de la présente Hypothèque nous nous réservons le droit d'effectuer un paiement ou de poser un geste en votre nom, nous pouvons le faire mais n'y sommes pas tenus.

ARTICLE 16 VOIES DE RECOURS DE LA BANQUE

- 16.01 Nous pouvons prendre possession sur-le-champ du Bien-fonds si vous omettez de rembourser la totalité des Obligations garanties lorsqu'elles deviennent exigibles conformément à l'ARTICLE 14 de la présente Hypothèque ou si l'un ou plusieurs des événements énumérés aux alinéas 14.01(a) à (g) surviennent. Outre ce qui précède et en plus de nos droits prévus à l'article 12, nous pouvons prendre les mesures suivantes, à notre choix, dans n'importe quel ordre :
- (a) poursuite en justice – Nous pouvons intenter toute action en justice nécessaire pour recouvrer le solde des Obligations garanties;
 - (b) saisie en réalisation de garantie ou vente de l'immeuble – Nous pouvons engager des procédures judiciaires en vue d'effectuer une saisie en réalisation de garantie. Si nous obtenons une ordonnance finale à cet égard, le titre de propriété du Bien-fonds nous sera transmis de plein droit. Nous pouvons également demander au tribunal d'ordonner la vente du Bien-fonds. Si le tribunal ordonne la vente du Bien-fonds, il en dirigera la vente en justice. Le produit net de la vente du Bien-fonds servira à la réduction du solde impayé des Obligations garanties. Si un solde créditeur demeure après l'acquittement de toutes les créances, il vous sera versé conformément aux lois applicables. Si le montant que nous recevons de la vente de l'immeuble est inférieur au solde des Obligations garanties, vous devrez nous payer la différence.
- 16.02 Si vous êtes en défaut d'une obligation aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente (y compris les manquements décrits au présent ARTICLE 16), nous pouvons exercer nos droits et prendre toutes les dispositions nécessaires pour :
- (a) inspecter le Bien-fonds, le louer, en recouvrer les loyers ou le gérer;
 - (b) réparer ou mettre en ordre tout Bâtiment situé sur le Bien-fonds; ou
 - (c) terminer la construction de tout Bâtiment situé sur le Bien-fonds.
- 16.03 Nous pouvons aussi entreprendre toute action jugée nécessaire afin de prendre, reprendre ou garder la possession du Bien-fonds.
- 16.04 Dès que nous acquérons le droit de vendre ou de louer le Bien-fonds, nous pouvons procéder à sa vente publique ou de gré à gré, ou à sa location, de quelque manière que ce soit et selon les conditions que nous jugeons raisonnables, au comptant ou partie au comptant et partie à crédit. Nous pouvons, en accédant ou non au Bien-fonds, le louer sans vous en aviser. Si nous estimons qu'il est raisonnable de le faire, nous pouvons annuler, résilier, modifier ou contester tout bail, ou signer de nouveaux baux sans être responsables des pertes en découlant.
- 16.05 Nous pouvons imputer le produit net de la vente ou de la location à la réduction de tout solde des Obligations garanties, après avoir payé les dépenses et les Coûts et frais de service. Nous n'avons à rendre compte que des sommes restantes après le paiement de nos dépenses et des Coûts et frais de service, et ce, après que nous les avons effectivement reçues. Si les sommes restantes après le paiement de nos dépenses et des Coûts et frais de service ne suffisent pas à acquitter en totalité les Obligations garanties, vous devez nous verser la différence.
- 16.06 Vous ne pouvez faire opposition à notre possession du Bien-fonds (si la prise de possession découle de l'application de nos droits), ainsi qu'à la possession de quiconque en ayant fait l'acquisition ou la location par la suite.
- 16.07 Vous vous engagez à ne faire aucune réclamation concernant le Bien-fonds contre quiconque nous l'achetant ou nous le louant, 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.
- 16.08 Si nous obtenons un jugement contre vous parce que vous avez manqué à vos obligations à notre égard aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente (le « Jugement »), cela n'aura pas pour effet de réunir les ordonnances du Jugement avec les autres recours et droits que nous détenons pour l'exécution de vos autres obligations aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente. Nous conservons le droit de recevoir l'intérêt sur le montant des Obligations garanties au taux et de la manière prévus dans l'Entente concernée.
- 16.09 L'intérêt payable aux termes du Jugement doit être calculé et payé de la même manière que l'intérêt pratiqué aux termes de l'Entente concernée, et au même taux que celui qui y est prévu, jusqu'au remboursement intégral du montant qu'ordonne le Jugement.

- 16.10 Si vous n’avez pas retiré vos biens personnels du Bien-fonds avant que nous n’en prenions possession, vous nous autorisez à les retirer et à en disposer sans préavis et à notre seule appréciation. Nous ne sommes pas tenus de déplacer, de jeter ou de conserver vos biens personnels et n’assumons aucune responsabilité, et vous nous libérez d’une telle responsabilité, à l’égard des dommages, des pertes, des réclamations ou des dépenses quels qu’ils soient découlant de notre manipulation de vos effets personnels, notamment leur déplacement, maintien, enlèvement ou conservation, que celle-ci soit négligente ou non. Tous les Coûts et frais de service que nous engageons pour le traitement de ces biens sont à votre charge. Vous devez payer ces Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 16.11 Si nous faisons valoir nos droits en vertu de l’Hypothèque ou de l’Entente, nous ne sommes pas réputés avoir la possession, la gestion ou le contrôle du Bien-fonds.
- 16.12 Si un manquement aux termes de l’Hypothèque ou de l’Entente est causé par un incident indépendant de votre volonté, vous êtes néanmoins en défaut.
- 16.13 Si vous êtes plusieurs, le manquement est vôtre même s’il ne s’applique qu’à l’un d’entre vous.
- 16.14 Vous devez nous rembourser sur-le-champ tous les Coûts et frais de service que nous avons engagés pour revendiquer ou protéger notre garantie ou tout autre droit aux termes de l’Hypothèque et de l’Entente. Nos Coûts et frais de service comprennent notamment ceux que nous avons engagés pour prendre ou conserver la possession du Bien-fonds, une allocation pour le temps et les services que nous avons fournis pour ce faire, l’intégralité de nos frais juridiques et tous les autres Coûts et frais de service reliés à la protection et à la revendication de notre garantie ou à l’exercice de nos droits aux termes de l’Hypothèque et de l’Entente. Les Coûts et frais de services font partie des Obligations garanties et portent un intérêt au taux indiqué dans l’Entente concernée. Vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 16.15 Dans le présent article 16, «nous» inclut l’assureur hypothécaire si l’Hypothèque est assurée.

ARTICLE 17 MESURES RELATIVES AU BIEN-FONDS

- 17.01 Advenant une vente, un transport, une hypothèque, une charge ou tout autre grèvement, une location ou un transfert relativement au Bien-fonds et/ou dans le cas où une réclamation, une sûreté, une saisie, un jugement du tribunal, une ordonnance de blocage ou une injonction est publié, déposé, produit ou obtenu à l’égard du Bien-fonds, que nous y soyons ou non partie prenante : nous pouvons déclarer, à notre seule appréciation, que vous avez manqué à vos obligations et toutes les sommes garanties par les présentes deviennent dues sur-le-champ. Nous pouvons procéder ainsi même si un ou plusieurs éléments de l’Entente ne requièrent aucun paiement immédiat. Le fait de ne pas exiger le remboursement des Obligations garanties n’éteint pas nos droits en vertu de l’Hypothèque ni les droits que nous pourrions exercer contre toute caution de l’Hypothèque.

ARTICLE 18 MODIFICATIONS

- 18.01 Nous pouvons périodiquement conclure avec vous une ou plusieurs conventions écrites afin de modifier l’Hypothèque ou l’Entente en les renouvelant, en modifiant le taux d’intérêt, en augmentant le solde ou en modifiant de toute autre façon leurs dispositions. Vous devez 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 Coûts et frais de service pour la recherche de titre au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers, le cas échéant. La publication des conventions de modification n’est pas nécessaire pour maintenir la priorité de l’Hypothèque à l’égard du montant total des Obligations garanties. Aux présentes, «Hypothèque» désigne la présente hypothèque telle qu’elle est modifiée par l’une ou l’autre des conventions de modification. Tous les renouvellements et/ou toutes les modifications sont soumis à notre seule appréciation.
- 18.02 Vous vous engagez à payer tout montant dû aux termes de tout prêt hypothécaire ou autre prêt à terme faisant partie des Obligations garanties à la date ou aux dates d’échéance prévues dans l’Entente concernée ou, si nous vous avons offert de renouveler un tel prêt hypothécaire ou autre prêt à terme, à conclure avec nous un accord de renouvellement d’ici la ou les dates d’échéance prévues dans l’Entente concernée. Dans la négative, à moins que nous vous ayons avisé que nous ne renouvelons pas un tel prêt hypothécaire ou autre prêt à terme, vous convenez que : i) tout prêt hypothécaire sera renouvelé automatiquement en un prêt fermé à taux fixe de six (6) mois à notre taux affiché avec un forfait flexible et des options flexibles de remboursement anticipé de Banque Scotia (de la manière décrite dans l’accord de renouvellement pertinent), à moins d’indication contraire de notre part dans l’accord de renouvellement; et ii) tout prêt à terme sera renouvelé automatiquement conformément aux conditions que nous précisons dans l’accord de renouvellement pertinent, dans chaque cas conformément notamment à toutes les autres dispositions de l’accord de renouvellement pertinent. Aux fins de l’article 10 de la Loi sur l’intérêt (Canada), la date de votre prêt hypothécaire ou de votre prêt à terme correspond à la date d’entrée en vigueur du renouvellement pertinent.
- 18.03 Si des saisies, des grèvements, des réclamations ou d’autres droits ont été publiés, déposés, produits ou obtenus à l’égard du Bien-fonds, en plus de l’Hypothèque, nous pouvons exiger qu’ils fassent l’objet d’une mainlevée, d’une renonciation ou d’une subordination formelle. Vous devrez payer tous les Coûts et frais de service liés à la préparation, à la signature et à la publication de ces actes de mainlevée, de renonciation ou de subordination avant que nous puissions offrir de renouveler ou de modifier l’Hypothèque ou l’Entente. Ceci est nécessaire pour protéger le droit de priorité de l’Hypothèque.

ARTICLE 19 AVIS

- 19.01 Tout avis écrit aux termes de l’Hypothèque et de l’Entente peut vous être remis et doit être considéré comme reçu par toutes les parties du simple fait qu’il vous a été envoyé par un ou plusieurs des moyens suivants :
- (a) notification en personne à votre dernière adresse connue;
 - (b) envoi postal ordinaire à votre dernière adresse connue;

- (c) communication électronique, notamment un courrier électronique, un message texte ou un message envoyé sur notre plateforme de services bancaires en ligne;
 - (d) parution dans un journal publié dans le pays, la ville ou le district où se trouve le Bien-fonds
 - (e) remise en mains propres à une personne raisonnable au Bien-fonds; ou
 - (f) affichage sur le Bien-fonds.
- 19.02 Les avis remis par les moyens susmentionnés sont réputés avoir été reçus à la date de leur livraison ou parution, ou dans les cinq (5) jours civils suivant leur envoi par la poste. Nous ne sommes pas tenus de vous envoyer les avis à une autre adresse, à moins que toutes les parties n'aient désigné par écrit cette autre adresse pour recevoir les avis.
- 19.03 Un avis écrit qui nous est destiné est considéré comme reçu dès sa réception à l'adresse indiquée à l'Hypothèque ou à toute autre adresse dont nous vous avons fait part par écrit.
- 19.04 Si vous êtes plusieurs :
- (a) l'avis écrit donné à l'un d'entre vous est réputé donné à tous; et
 - (b) n'importe lequel d'entre vous peut nous donner des instructions (notamment relativement au renouvellement d'un prêt hypothécaire ou d'un prêt à terme) ou désigner une autre adresse aux fins de notification qui lient chacun d'entre vous.

ARTICLE 20 INCIDENCE SUR D'AUTRES CONVENTIONS, OBLIGATIONS ET SÛRETÉS

- 20.01 L'Hypothèque ne modifie pas vos autres obligations aux termes de l'Entente que vous avez conclue avec nous et n'entraîne pas leur décharge. Elle n'a aucune incidence sur les autres sûretés garantissant le remboursement des Obligations garanties, ni sur les autres droits que nous pouvons faire valoir pour le paiement des Obligations garanties.

ARTICLE 21 CONDOMINIUMS

- 21.01 Les dispositions qui suivent s'appliquent lorsque le Bien-fonds est un condominium ou qu'il en comprend un.
- 21.02 Vous devez vous conformer à la loi et à la déclaration de copropriété divise, aux règlements et aux règles du Syndicat concernant le Bien-fonds et, périodiquement, vous devez nous fournir sur demande une preuve de conformité.
- 21.03 Vous devez payer au Syndicat, à la date d'échéance, les dépenses communes afférentes à votre Bien-fonds. En plus de nos autres droits et recours aux termes de l'Hypothèque, vous devez nous rembourser sur-le-champ tous nos Coûts et frais de service liés à tout règlement et à toute résolution, règle ou autre intervention (autre que celles exigeant exclusivement un vote de la majorité présente à l'assemblée), ou à l'exécution forcée de nos droits quant au respect de la loi, de la déclaration de copropriété divise, des règlements et des règles par le Syndicat ou par un autre propriétaire, et à l'exercice de tout droit de vote que nous pourrions détenir. Les coûts portent intérêt au taux prévu dans l'Entente concernée et font partie des Obligations garanties.
- 21.04 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 à l'égard du condominium et de l'intérêt commun, à choisir que la valeur du condominium et de l'intérêt commun soit évaluée, et à recevoir votre part de l'intérêt commun et le produit de la vente du condominium et de l'intérêt commun, ou de la propriété en condominium ou de toute partie des éléments communs.
- 21.05 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 le Syndicat, et même si nous avons pris des dispositions préalables pour que vous exerciez ce droit.
- 21.06 Nous ne pouvons être tenus responsables des mesures que nous prenons ou que nous omettons de prendre dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisés à faire, et aucune des mesures que nous prenons ne peut nous mettre en possession du Bien-fonds.
- 21.07 Vous nous autorisez à examiner les registres du Syndicat et à remédier à toute omission de votre part de vous conformer à la loi ou à la déclaration de copropriété divise, aux règlements et aux règles du Syndicat. Vous devez nous faire parvenir, si nous l'exigeons, toute évaluation, règle et tout avis, règlement ou état financier du Syndicat que vous recevrez du Syndicat (ou dont vous avez le droit de recevoir copie).
- 21.08 Les obligations garanties deviennent exigibles sur-le-champ, à notre appréciation, si :
- (a) le Syndicat omet de se conformer à la loi, à la déclaration de copropriété divise, aux règlements et aux règles du Syndicat;
 - (b) le Syndicat omet d'assurer tous les condominiums et les éléments communs 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;
 - (c) le Syndicat effectue des modifications importantes aux éléments communs ou à ses actifs sans notre consentement;
 - (d) des dommages considérables ont été subis et les propriétaires ont voté en faveur de la dissolution du Syndicat;
 - (e) la vente de la propriété en condominium ou d'une partie des éléments communs est autorisée; ou
 - (f) le Bien-fonds cesse d'être régi par la législation relative aux condominiums.
- 21.09 Si le Bien-fonds cesse d'être régi par la loi, toutes les dispositions de l'Hypothèque continuent à s'appliquer au Bien-fonds. Vous nous autorisez à consentir avec toute personne au partage de la propriété en condominium. Nous pouvons verser ou recevoir des sommes d'argent afin de nous assurer que le partage soit adéquat et vous devrez

nous rembourser sur-le-champ ces sommes. Nous pouvons également signer tout document et prendre toute mesure nécessaire au partage. Votre part des actifs du Syndicat et le produit de la vente du condominium et de l'intérêt commun ou de la propriété en condominium ou de toute partie des éléments communs 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 recevrons (déduction faite de nos dépenses) peut être appliquée à la réduction de toute portion des Obligations garanties. Après le remboursement de toutes les créances, tout solde résiduel vous sera versé.

- 21.10 Vous ne pouvez pas vendre ou céder un stationnement ou un espace pour bicyclette ou d'entreposage faisant partie du Bien-fonds tout en demeurant propriétaire de l'habitation. Si vous vendez ou cédez l'habitation à quelqu'un, vous devez aussi lui vendre ou céder le stationnement ou l'espace pour bicyclette ou d'entreposage.
- 21.11 En plus des autres droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente, vous nous autorisez à entrer, en tout temps, dans l'immeuble d'habitation en copropriété et, advenant un manquement aux termes de l'Hypothèque, à entrer dans le condominium. Vous devez payer sur-le-champ les Coûts et frais de service associés à une telle démarche.

ARTICLE 22 MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE

- 22.01 À notre seule appréciation, nous pouvons établir des conditions pour la mainlevée de nos droits garantis par l'Hypothèque à l'égard d'une partie ou de l'intégralité du Bien-fonds, et ce, que nous ayons reçu ou non la valeur pour ce faire. Même si nous libérons une partie du Bien-fonds de l'Hypothèque, le reste du Bien-fonds continue de garantir les Obligations garanties. Si nous accordons une mainlevée partielle de l'Hypothèque à l'égard du Bien-fonds et que vous nous demandez de vous accorder une quittance partielle de notre créance, vous ou votre notaire devez préparer et nous remettre le document de quittance partielle, que nous signons. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature du document de quittance et devez acquitter sur-le-champ les Coûts et frais de service courants relatifs à la quittance que nous engageons, le cas échéant. Vous devez aussi nous payer l'intégralité de nos frais juridiques et les autres Coûts et frais de service que nous engageons en lien avec la quittance de notre créance, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la quittance et régler l'intégralité des Coûts et frais de service y afférents.
- 22.02 Si le Bien-fonds est subdivisé avant que nos droits sur celui-ci prennent fin, l'Hypothèque grève chacun des lotissements. En d'autres termes, chaque lotissement garantit le remboursement du plein montant des Obligations garanties que vous nous devez, même si nous libérons une autre partie du Bien-fonds de l'Hypothèque.
- 22.03 Si une partie du Bien-fonds, ou tout terrain adjacent à celui-ci, fait l'objet d'une expropriation ou d'une autre action semblable, la contrepartie totale à laquelle vous pourriez avoir droit peut, à notre seule appréciation, être appliquée à la réduction des Obligations garanties, notamment les pénalités, les frais ou les intérêts auxquels nous avons droit aux termes de l'Hypothèque ou en vertu des lois pertinentes.
- 22.04 Nous pouvons vous libérer, de même que la caution ou toute autre Personne, de l'exécution de toute obligation contenue dans l'Hypothèque ou dans un autre document constitutif d'une sûreté sans qu'il y ait mainlevée à l'égard de quelque partie que ce soit du Bien-fonds sur lequel est constituée l'Hypothèque ou toute autre sûreté. Une telle mesure ne fait pas en sorte de libérer les autres personnes de leurs obligations aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente.

ARTICLE 23 QUITTANCE ET CESSION

- 23.01 Lorsque nos droits à l'égard du Bien-fonds prennent fin et que vous nous demandez de vous accorder une quittance, vous ou votre notaire devez préparer et nous remettre le document donnant pleine quittance, que nous signons. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature du document de quittance et devez acquitter sur-le-champ les Coûts et frais de service courants relatifs à la quittance que nous engageons, le cas échéant. Vous devez aussi nous payer l'intégralité des frais juridiques et les autres Coûts et frais de service que nous engageons en lien avec la quittance de notre créance, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la quittance et régler l'intégralité des Coûts et frais de service y afférents.
- 23.02 Lorsque nos droits à l'égard du Bien-fonds prennent fin et que vous nous demandez que soit cédée votre Hypothèque publiée, et que nous sommes tenus par la loi de le faire, vous ou votre notaire devez préparer et nous remettre le document de cession, que nous signons. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour l'examen et la signature de la cession de l'Hypothèque et devez acquitter sur-le-champ les Coûts et frais de service courants relatifs à la cession que nous engageons, le cas échéant. Vous devez aussi nous payer l'intégralité des frais juridiques et les autres Coûts et frais de service que nous engageons en lien avec la cession de l'Hypothèque, le cas échéant. Vous ou votre notaire devez procéder à la publication de la cession et régler tous les frais y afférents. Nous pouvons, sans y être contraints, vous fournir, à vous ou à toute autre partie, un avis de cession de l'Hypothèque publiée. La cession ou le transfert de l'Hypothèque publiée sont effectués sans possibilité de recours.

ARTICLE 24 PARTIES LIÉES

- 24.01 Vous consentez à respecter toutes les conditions et obligations contenues dans l'Hypothèque et à être lié par celles-ci. L'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 l'Hypothèque ou toute personne qui y est autrement liée est solidairement (conjointement et individuellement dans les autres provinces que le Québec) responsable du respect des obligations qui y sont prévues.

ARTICLE 25 DROITS DU CONJOINT

25.01 Vous atteste que votre état matrimonial est _____

25.02 Vous vous engagez à nous informer par écrit sur-le-champ de tout changement à votre état matrimonial. Votre conjoint(e), de par son intervention à l’Hypothèque, atteste qu’il(elle) a été informé(e) des Obligations garanties, de l’Hypothèque et de l’Entente, et qu’il(elle) y consent, et confirme que l’état matrimonial susmentionné est exact. Par les présentes, vous et votre conjoint(e) renoncez irrévocablement à vos droits en vertu des règles régissant le patrimoine familial et la résidence familiale, vous confirmez nos droits prioritaires à titre de prêteur et de créancier hypothécaire, et vous vous engagez à retirer du titre toute publication, y compris une déclaration de résidence familiale.

ARTICLE 26 INTITULÉS

26.01 Les intitulés de l’Hypothèque n’en font pas partie intégrante; ils n’y ont été insérés que pour en faciliter la lecture. Vous convenez que toutes les dispositions de la présente Hypothèque et de tout autre programme réglementaire visant les maisons neuves font partie intégrante de l’Hypothèque.

ARTICLE 27 PROGRAMME DE GARANTIE DE MAISONS NEUVES

- 27.01 Si un programme de garantie de maisons neuves ou tout autre programme réglementaire visant les maisons neuves d’un organisme de réglementation s’applique au Bien-fonds, vous devez vous conformer à toutes ses exigences. Vous vous engagez aussi à nous rembourser les Coûts et frais de service que nous engageons pour remplir vos obligations ou faire respecter vos droits en votre nom, si nous choisissons de le faire. Vous devez payer les Coûts et frais de service sur-le-champ.
- 27.02 Si vous achetez le Bien-fonds d’un constructeur ou si un entrepreneur général en exécute les travaux de construction, nous devons obtenir la confirmation que le constructeur ou l’entrepreneur et l’habitation sont inscrits à un programme de garantie de maisons neuves ou à un autre programme réglementaire visant les maisons neuves avant le décaissement des fonds. Vous devez nous fournir une pièce justificative que nous jugeons recevable, dans le format prescrit par le programme de garantie ou l’autre programme réglementaire visant les maisons neuves, et tout autre justificatif que nous jugeons nécessaire pour attester le fait que la construction est terminée et que le Bien-fonds est habitable. Si vous agissez à titre d’entrepreneur et que vous n’est pas un constructeur, vous devez nous fournir une preuve, émise par l’autorité pertinente, et tout autre justificatif que nous jugeons nécessaire pour attester, à notre entière satisfaction et à notre seule appréciation, que le Bien-fonds est habitable. Vous devez payer les Coûts et frais de service relatifs à la satisfaction de nos exigences sur-le-champ.

ARTICLE 28 NOTRE RANG

28.01 En ce qui a trait aux Obligations garanties, l’Hypothèque a priorité sur tout autre droit à l’égard du Bien-fonds établi en faveur de toute autre Personne après que l’Hypothèque a été constituée. L’Hypothèque est prioritaire même si une entente est conclue avec nous pour les Obligations garanties après la constitution de l’Hypothèque, sans égard au fait que ladite entente soit ou non publiée. Le fait pour nous de produire un relevé hypothécaire ne constitue pas un consentement à une charge ou à un droit.

ARTICLE 29 RAPPORT FINAL

29.01 Si vous avez fait appel à un notaire et que celui-ci est tenu de soumettre un rapport de titres que nous jugeons satisfaisant, y compris les originaux, s’ils ont été demandés, les annexes applicables, la formule fournie par le fournisseur d’assurance titre, s’il y a lieu, et une preuve de l’Hypothèque publiée, et que le notaire ne s’exécute pas dans les trente (30) jours suivant l’avance finale, il nous est loisible d’engager à vos frais un autre notaire, ou un assureur de titre s’il y a lieu, pour satisfaire à nos exigences. Le cas échéant, vous devez payer nos Coûts et frais de service sur-le-champ.

ARTICLE 30 DIVERGENCE

30.01 En cas de divergence entre les conditions de l’Hypothèque et celles de l’Entente, les conditions de l’Entente prévalent.

ARTICLE 31 CHANGEMENT DE CONTRÔLE ET DE PERSONNALITÉ JURIDIQUE

- 31.01 Si vous êtes une personne morale, vous convenez que :
- (a) vous devez nous fournir les renseignements relatifs à la propriété de vos actions que nous pouvons vous demander à l’occasion, sous une forme que nous jugeons satisfaisante; et
 - (b) vous ne devez pas transférer, émettre ou racheter une quelconque de vos actions ni procéder à un regroupement ou à une fusion avec une autre personne morale sans avoir préalablement obtenu notre consentement écrit.

ARTICLE 32 DÉCLARATIONS ET GARANTIES

- 32.01 Si vous êtes une personne morale, vous déclarez et convenez de manière continue que tant que les Obligations garanties n'auront pas été acquittées :
- (a) vous êtes dûment constitué, existez de façon légitime et êtes en règle en vertu des lois de votre territoire de constitution;
 - (b) vous détenez tous les droits et pouvoirs nécessaires pour être propriétaire des droits à l'égard du Bien-fonds, vous êtes dûment qualifié pour exercer vos activités et êtes en règle dans chaque territoire où des compétences données sont requises pour exercer ces activités, et vous n'avez entamé aucune procédure de dissolution ou de restructuration;
 - (c) vous détenez tous les droits et pouvoirs nécessaires pour conclure l'Hypothèque et l'Entente ainsi que pour prendre toutes les mesures et signer et remettre tous les autres documents comme vous y êtes tenu aux termes de la présente Hypothèque et/ou de l'Entente;
 - (d) vous avez pris toutes les mesures et respecté toutes les procédures nécessaires pour autoriser la signature, la remise et l'exécution de l'Hypothèque et de l'Entente et pour respecter et exécuter les dispositions de chacune d'elles;
 - (e) ni la signature ni la remise de l'Hypothèque et de l'Entente, ni le respect des conditions de l'une d'elles,
 - (i) n'ont entraîné ni n'entraîneront la violation des documents constitutifs qui vous régissent, notamment une convention unanime d'actionnaires ou une résolution adoptée par votre conseil d'administration ou par les actionnaires;
 - (ii) n'ont entraîné ni n'entraîneront une violation ni ne constitueront un défaut aux termes des lois applicables ou aux termes de toute convention ou tout acte auquel vous êtes partie ou par lequel vous, le Bien-fonds ou toute partie du Bien-fonds êtes lié; ou
 - (iii) ne requièrent l'approbation ou le consentement d'une Personne sauf dans la mesure où une telle approbation ou un tel consentement a déjà été obtenu.
- 32.02 Vous convenez que tous les relevés, toutes les déclarations, tous les renseignements et tous les documents que vous nous avez remis ou que vous avez signés ou faits, ou que vous nous remettrez ou que vous signerez ou ferez, relativement aux Obligations garanties ou à l'Entente, notamment l'Hypothèque, sont exacts. Si nous découvrons qu'un tel relevé, une telle déclaration, un tel renseignement ou un tel document est inexact, vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque, de l'Entente et des Obligations garanties et le solde intégral des Obligations garanties peut, à notre seule appréciation, être exigé sur-le-champ sans égard au fait que vous saviez ou non que le relevé, la déclaration, le renseignement ou le document était inexact au moment où il nous a été fourni, et ce, même si nous ne nous sommes pas fiés au relevé, à la déclaration, au renseignement ou au document.
- 32.03 Si vous êtes plusieurs et qu'un seul d'entre nous fournit ou signe un relevé, une déclaration, un renseignement ou un document inexact, vous tous êtes néanmoins réputés avoir manqué aux obligations aux termes de l'Hypothèque, de l'Entente et des Obligations garanties, et nous avons le droit de demander le remboursement immédiat du solde intégral des Obligations garanties de l'un ou chacun d'entre vous, à notre seule appréciation.

ARTICLE 33 COÛTS ET FRAIS DE SERVICE

- 33.01 Les Coûts et frais de service incluent les coûts, les frais de service pour notre temps, et les dépenses pour tous les aspects de l'administration de l'Hypothèque et de l'Entente, notamment des frais et des commissions pour :
- (a) administrer le compte pour des questions d'ordre fiscal, notamment pour la perception et le paiement de l'impôt foncier;
 - (b) enquêter sur les questions d'assurance, administrer les résiliations d'assurance, payer les primes, traiter les réclamations d'assurance ou souscrire une assurance individuelle ou une assurance globale à notre nom;
 - (c) enquêter sur les questions d'impôt foncier et administrer le paiement de l'impôt et des taxes;
 - (d) traiter globalement toute question liée à l'administration de l'Hypothèque, de l'Entente et du Bien-fonds, notamment les vérifications en matière de conformité, le traitement ou la mise à exécution d'une obligation aux termes de l'Hypothèque ou de l'Entente, notamment la préparation, le traitement et l'administration des mesures juridiques et des mises à exécution, vos demandes et celles de tiers, l'impôt et les taxes, les frais de copropriété et les questions liées au condominium, l'assurance, les réparations et la construction, les questions environnementales, les baux, les autres grèvements et la gestion ou la vente du Bien-fonds;
 - (e) enquêter sur l'état des frais de copropriété, des dépenses communes et d'autres questions liées au condominium;
 - (f) administrer les frais de copropriété, les dépenses communes et les autres questions liées au condominium;
 - (g) percevoir des fonds et payer les montants liés aux frais de copropriété, aux dépenses communes et aux autres questions liées au condominium;
 - (h) enquêter sur le titre de propriété du Bien-fonds;
 - (i) percevoir vos paiements en souffrance;
 - (j) payer, en votre nom, toute hypothèque, toute sûreté, toute réclamation, tout grèvement ou toute dépense commune, contribution ou cotisation ou tout prélèvement;
 - (k) effectuer toute réparation que nous estimons nécessaire ou achever toute construction;
 - (l) corriger tout manquement à un bail mentionné dans l'Hypothèque ou l'Entente;

- (m) procéder à une inspection ou à une évaluation et engager des évaluateurs, consultants, fournisseurs de service, représentants ou autres experts externes, notamment des représentants légaux;
- (n) procéder à des tests environnementaux, des évaluations de site, des expertises, des vérifications d'occupation, des enquêtes ou des études;
- (o) mener des consultations concernant tous plans et propositions relatifs au Bien-fonds et les approuver;
- (p) retirer, déplacer, aliéner ou conserver les biens meubles, les accessoires fixes ou les biens personnels sur le Bien-fonds ou prendre les mesures nécessaires relatives à ces biens et accessoires;
- (q) faire valoir ou protéger notre sûreté ou n'importe lequel de nos droits aux termes des Obligations garanties;
- (r) prendre ou garder possession du Bien-fonds;
- (s) préparer, passer en revue, signer ou publier l'Hypothèque, une mainlevée de l'Hypothèque, une mainlevée partielle de l'Hypothèque, ou toute autre quittance, libération, renonciation ou subordination;
- (t) préparer, passer en revue et signer la cession de l'Hypothèque publiée et traiter toute question relative à une telle cession;
- (u) remplir vos obligations ou faire respecter vos droits en votre nom dans le cadre d'un programme de garantie de maisons neuves ou un autre programme réglementaire visant les maisons neuves; et
- (v) retenir les services d'un notaire, d'un conseiller juridique ou d'un assureur de titre s'il y a lieu, pour toute question relative au titre de propriété du Bien-fonds.

33.02 Nos frais de service sont les montants établis, communiqués et globalement imputés par nous périodiquement, et pouvant être confirmés auprès de nous sur demande. Nous avons le droit de modifier les frais que nous vous imposons sans vous en aviser.

33.03 En outre, les coûts comprennent notamment le montant intégral de nos frais juridiques et tout autre coût lié à la revendication ou à la protection de notre sûreté et de n'importe lequel de nos droits aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente.

33.04 Vous devez payer les Coûts et frais de service aux termes de l'Hypothèque et de l'Entente sur-le-champ, faute de quoi nous pouvons déclarer que vous avez manqué à vos obligations aux termes de l'Hypothèque, ou ajouter ces montants aux Obligations garanties, ou faire les deux. Si nous ajoutons ces montants aux Obligations garanties, le taux d'intérêt de l'Entente concernée s'applique jusqu'à ce que les montants soient remboursés.

ARTICLE 34 COÛTS ET FRAIS DE SERVICE ADDITIONNELS

34.01 En plus des Coûts et frais de service décrits dans l'Hypothèque et l'Entente, vous convenez de nous payer sur-le-champ tous les Coûts et frais de service que nous engageons et qui sont liés à l'administration et au traitement de toute demande faite par vous ou un tiers en lien avec l'Hypothèque ou le Bien-fonds.

34.02 Le fait de facturer des frais d'administration et de traitement ne nous empêche pas d'engager des évaluateurs, des consultants, des fournisseurs de service, des représentants, notamment des conseillers juridiques, ou d'autres experts externes pour nous aider à traiter des questions liées au Bien-fonds et/ou à l'Hypothèque. Le cas échéant, vous devez nous rembourser l'intégralité des dépenses et des Coûts et frais de service y afférents, notamment l'intégralité de nos frais juridiques.

ARTICLE 35 CESSIBILITÉ

35.01 Nous pouvons, à notre seule appréciation, vendre, céder ou déposer une partie ou la totalité des Obligations garanties, de l'Entente et/ou de la présente Hypothèque à un ou plusieurs tiers (notamment à un assureur hypothécaire, si un prêt hypothécaire garanti par la présente Hypothèque est assuré, ou à un assureur de titre, si une assurance titre a été obtenue dans le cadre de la présente Hypothèque) sans vous en aviser et sans votre consentement. La présente Hypothèque, l'Entente et/ou les Obligations garanties ainsi vendues, cédées ou déposées peuvent être rachetées ou acquises à nouveau par nous, que vous soyez ou non en défaut, sans vous en aviser et sans votre consentement. Si une partie des Obligations garanties est ainsi vendue, cédée ou déposée et que nous en conservons une partie, nous avons le droit de vous demander de constituer une autre hypothèque en notre faveur devant être publiée à l'égard du Bien-fonds relativement aux Obligations garanties que nous avons conservées.

35.02 De plus, nous pouvons divulguer des renseignements sur vous, sur l'Hypothèque, sur l'Entente et sur les Obligations garanties à un assureur hypothécaire ou autre, ou à un tiers duquel nous obtenons des produits et des services protégeant notre sûreté. Vous consentez à ce que les assureurs et autres parties nous offrant des produits ou des services pour l'Hypothèque puissent obtenir de l'information sur vous auprès d'agences d'évaluation du crédit et d'autres prêteurs afin d'évaluer votre dossier de crédit et l'Hypothèque.

ARTICLE 36 AUTONOMIE DES DISPOSITIONS

36.01 Si l'une ou l'autre des dispositions de la présente Hypothèque est déclarée illégale, nulle ou inexécutoire, la disposition en cause sera entièrement retranchée de l'Hypothèque et cette dernière sera interprétée et appliquée comme si la disposition en cause n'avait jamais fait partie de l'Hypothèque, et les autres dispositions de l'Hypothèque resteront en vigueur et ne seront pas affectées par la disposition en cause ou par son retranchement de l'Hypothèque. En remplacement de la disposition en cause, une autre disposition légale, valide et exécutoire dont les conditions se rapprochent le plus possible de celles de la disposition en cause sera automatiquement intégrée à l'Hypothèque.

DONT ACTE :

Fait et passé à _____, au Québec,
sous le numéro _____

des minutes du notaire soussigné à la date indiquée ci-dessus.

ET LECTURE FAITE, les parties signent avec ledit notaire et en sa présence.

La Banque de Nouvelle-Écosse

par :

Emprunteur

Emprunteur

Conjoint(e)

Notaire

No :

Date :

PRÊT ACCORDÉ

par

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE

à