

ON THIS \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,

BEFORE MTRE.  
\_\_\_\_\_ the undersigned Notary for the Province of Québec, practicing in the \_\_\_\_\_

CAME AND APPEARED:  
Scotia Mortgage Corporation, a loan company constituted under the Trust and Loan Companies Act (Canada), having its head office at  
44 King Street West, Toronto, ON M5H 1H1 and a place of business in Québec located at \_\_\_\_\_

represented by \_\_\_\_\_

its \_\_\_\_\_,  
according to a resolution of the Board of Directors (the lender)

The Lender’s notice of address has been registered in the Land Register under the number \_\_\_\_\_

AND:

(the borrower)

**In this document:**

- you and your mean each person who has signed or is bound by this hypothec as debtor (the borrower) including your successors and assigns
- we, our, and us mean Scotia Mortgage Corporation (the lender), including our successors and assigns
- Scotiabank means The Bank of Nova Scotia
- the headings have been inserted for reference only
- default means you have not complied with any one or more of your obligations contained in this document
- Civil Code means the Civil Code of Québec
- all amounts payable to us must be paid in Canadian dollars at the address indicated to you in writing
- CMHC-insured mortgages are made according to the National Housing Act and any legislation related to that Act.

The parties agree as follows:

Document details

D1 Loan amount

We agree to loan you \_\_\_\_\_ dollars  
(\$ \_\_\_\_\_ ) to pay off your existing debt with another lender  
on the following conditions:

- We will pay the loan amount directly to your existing lender \_\_\_\_\_ .
- We will be subrogated in the rights of the existing lender under the hypothec created pursuant to the terms of the deed of hypothec.

The original loan is secured by a hypothec made pursuant to a deed executed before

Notary on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ and  
registered in the Registry Office for the Registration Division of \_\_\_\_\_

under the number \_\_\_\_\_ (the deed of hypothec).

All terms and conditions of the deed of hypothec from the original lender remain in force except as amended by this agreement.

(End of this page)

When we are subrogated in the rights of the existing lender, the following property is hypothecated in our favour

If we are not subrogated in the rights of your existing lender within 30 days after the loan is made (or a further time period we agree to in writing), we may require the loan amount to be paid in full. The loan amount will bear interest at the amount defined in section D2, from the date of this agreement to the date of the payment.

**D2 Interest and payments on the loan**

- a) You agree that interest payable by you is our variable rate mortgage (VRM) base rate, with a variance of                      % per year. Our VRM base rate varies from time to time as the Prime Rate of Scotiabank varies. Your interest rate will vary automatically on the day Scotiabank's prime rate changes.
- b) Interest is calculated monthly, not in advance, and is payable monthly on the loan amount, both before and after the final payment date, default and judgment. Wherever this agreement mentions the interest rate, it means this variable rate calculated as set out in section D2a.
- c) On the day you sign this agreement, the VRM base rate is                      % per year, and the interest rate payable (VRM base rate plus or minus the percentage points set out above) is                      % per year, calculated monthly not in advance, which is equal to                      % per year, calculated semi-annually, not in advance. This interest rate will remain in effect until it changes as provided in this agreement. A comparison of rates calculated monthly and those calculated half yearly is set out in the Schedule of Equivalent Rates in the schedules section.
- d) Only one of the two following options apply:
- ☐ You have a VRM with a cap rate, the maximum interest rate you will pay during the loan term will be                      % per year, calculated monthly, not in advance. This interest rate is used to calculate your monthly payments.

☐ You have a VRM without a cap rate, there is no maximum interest rate.
- e) After each VRM base rate change, we will advise you in writing of the new interest rate and effective date, mailed to your last known address in our records. However, if we fail to mail a notice or you do not receive it, this will not prevent the rate from varying. The VRM base rate in effect at any time is available at any Scotiabank branch in Canada or on our website at [scotiabank.com](http://scotiabank.com).
- f) The rate for compound interest is payable on the loan amount both before and after the final payment date, default and judgment. Compound interest will be paid at the same intervals as your monthly loan payment dates.
- If you do not make a monthly loan payment on the payment date, we will charge interest:
- on any overdue interest until paid (compound interest)

- on overdue compound interest until paid.
- g) If the interest that has accrued from one monthly payment date (or from the interest adjustment date for the first payment) to the next monthly payment date is more than the monthly loan payment, the excess (deferred interest) will bear interest at the same rate payable on the loan. On the next monthly loan payment date, this excess will be added to the deferred interest and become part of it. If this deferred interest is not paid on the next payment date, it too will bear interest at the same rate payable on the loan and will be added to the outstanding deferred interest on the next monthly payment date, and so on.
- h) You agree to repay the loan amount, with interest at the interest rate as follows:
- i Before your regular monthly loan payments begin, you will pay us interest on all amounts we have advanced to you. The interest is calculated monthly at the interest rate payable on the loan amount.

ii. If there is more than one month from the advance date to the first payment due date, you will owe interest for the period, separately. At our option, that interest will be due and payable:

- one month before the first payment due date, or

- on the first payment due date, or

- it may be deducted from subsequent advances.

We may also require you to pay this interest monthly, before the first payment due date is set.

(End of this page)

- i) In this agreement the interest adjustment date (also referred to as the term start date) is the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_. You agree to pay us the loan amount, together with interest calculated from the interest adjustment date, in monthly loan payments. Each of these monthly loan payments will be \_\_\_\_\_ dollars (\$ \_\_\_\_\_ ) beginning on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, and continuing each and every following month, and ending on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_. You will pay the balance of the loan amount together with all the interest that is due and payable on the date last mentioned which is also called the final payment date.
- j) Each monthly loan payment will be used:
- first, to pay or reduce deferred interest, if any,
  - second, to pay or reduce the interest (other than deferred interest) that has accrued on the loan amount. The accrual period is from and includes, the previous monthly loan payment date, to but excludes, the monthly loan payment date on which the payment is made. The interest for the first monthly loan payment is accrued from the interest adjustment date
  - third, if any of the payment remains, to reduce the loan amount.
- k) We may require you to immediately pay us all amounts that you owe under this agreement if:
- the total loan amount, all other amounts due and payable under this agreement, and all amounts secured by a hypothec, prior claim or encumbrance against the mortgaged property which ranks equal or in priority to the hypothec created under this agreement, exceeds 105% of the original advanced amount
- or
- you sell, transfer or hypothecate the mortgaged property without our written consent.

**D3 Fees and costs**

You agree to pay all legal, registration and notary fees and disbursements relating to the preparation and discharge of this document and the hypothec created in it, along with all application fees, the appraisal fee, any survey costs or mortgage default insurance premiums and provide us with proof of registration of this document.

**ADMINISTRATION AND PROCESSING FEES.**

In addition to the administration and processing fees outlined elsewhere in these Standard Charge Mortgage Terms, you also agree to pay to us, when due, our administration and processing fees in connection with:

- the preparation of any amending agreement or other type of agreement, or statement for information purposes;
- the processing of any request related to providing our consent, approval, postponement or agreement to any other document or matter affecting title to your property;
- the processing of any third party requests related to your mortgage or property;
- the processing of any material or documentation related to any legal proceeding related to your mortgage or property;
- any failure to have sufficient funds in your account to meet a payment amount, closure of the account from which you authorized us to deduct your payments, or cancellation of your authorization to deduct payments from your account;
- the replacement of cheques if a payment has been refused because of insufficient funds;
- providing copies of documents from your file;
- providing duplicate documents;
- providing an amortization schedule;
- the retrieval of information, documents or records from offsite storage at your request;
- providing a detailed breakdown of your payment history or tax account;  
- any audit verification;
- any courier charges; and
- any other special requests by you or third parties for similar services of a clerical or administrative nature.

We will charge you our fees in effect at the time we do the work. You must pay us these fees immediately. If you do not pay us these fees immediately, we will add these fees to the loan amount or we may declare that you are in default on your mortgage, or do both. We will charge you interest on these fees at the mortgage rate from the date the fees are incurred.

We have the right to change the fees we charge from time to time without notifying you. The fees in effect at any particular time are available from any branch of The Bank of Nova Scotia in Canada.

In addition to any administration and processing fees, you are responsible for any and all other costs and expenses that we incur in connection with your mortgage. For greater certainty, the charging of an administration and processing fee does not prevent us from engaging external experts, appraisers, consultants, service providers or representatives, including legal representatives, to assist with a matter related to your property and/or your mortgage and you will be responsible for any and all costs and expenses, including legal costs, associated therewith.

#### **D4 Prepayment terms and conditions**

If a Schedule of Prepayment Terms and Conditions is attached to this agreement, you may prepay the loan amount according to the conditions outlined in the schedule.

You agree with us that solely for the purpose of any law relating to prepayment, the date of this hypothec shall be deemed to be the term start date (also referred to as interest adjustment date).

#### **D5 Additional Hypothec**

- a) You also hypothecate the following as security to us up to the amount together with the interest specified in section D1 of this document:
  - 1) all present and future rents and revenues of the property
  - 2) any buildings on your property and anything now or later attached or fixed to the buildings on your property including additions, alterations and improvements
  - 3) the amounts payable under all insurance policies covering the property in section D1 of this document
- b) You further hypothecate the property for an additional twenty per cent (20%) of the loan amount described in section D1. This specifically secures payment to us of all amounts that may be owing under this document and not secured by the hypothec described in sections D1 of this document, such as taxes, insurance, repairs and other costs.

#### **D6 If the property is a condominium unit**

##### **Your rights and obligations as a borrower**

If the property is a condominium unit, you agree to:

- a) comply with the Civil Code and the condominium documents (declaration of co-ownership, condominium bylaws, rules, and other documents) and if we ask for it, you agree to provide us with proof that you are complying with the rules of the syndicate of co-owners. You authorize us to correct any failure of yours to comply with the Civil Code and the condominium documents. You agree to pay our expenses to enforce our right to have the syndicate of co-owners or any owner comply with the Civil Code and the condominium documents.
- b) send to us any notices, assessments, bylaws, rules, or financial statements of the condominium, that you receive (or are entitled to receive) from the syndicate of co-owners, if we ask for them. You authorize us to inspect the records of the syndicate of co-owners.
- c) authorize us to exercise your rights under the Civil Code to vote on condominium matters and pay for any expenses we incur to do so. We are not liable for any action taken in doing what you have authorized us to do under this agreement. We are not liable for any failure to act.
- d) pay your unit's share of common expenses and any emergency fund to the syndicate of co-owners on the due dates.
- e) insure your portion of the common areas of the condominium if the syndicate of co-owners does not do so, and, at our request, insure your interests in assets of the syndicate of co-owners or buildings that are part of the condominium. This includes existing buildings and those built in the future, both during construction and afterwards.

If the property stops being governed by the Civil Code or condominium documents, all terms of this hypothec continue to apply to the property.

### **Our rights and obligations as a lender**

If the property is a condominium unit, we have the right to:

- a) correct any failure of yours to comply with the Civil Code and the condominium documents. This can include obtaining insurance on your behalf or arranging repairs and maintenance.
- b) inspect the records of the syndicate of co-owners.
- c) vote on your behalf on condominium matters.

We can, at our option, demand full payment of the loan if the syndicate of co-owners fails to comply with the condominium documents. For example, if the condominium corporation fails to:

- insure all private and common portions of the property according to law and our requirements
- insure the assets of the syndicate of co-owners as per our request
- provide us with proof that the insurance is in force
- do all that is necessary to collect insurance proceeds
- manage the property in a careful way
- make substantial modification to the common portions of the property without our approval.

or, there has been substantial damage to the property and the owners have voted for termination of the divided co-ownership.

## **Your rights and obligations as a borrower**

### **B1 Your primary obligation**

You agree to pay the loan amount and interest as outlined in sections D1 and D2 of this document. If you do not perform any of the obligations listed in this document, you are in default.

You must also keep your information about you and your property current. It is your responsibility to inform us in writing if anything changes after this agreement is signed.

### **B2 Your obligation continues**

Unless we have provided you with a release, you continue to be responsible for all obligations named in this document, even if:

- there is a transfer of ownership in the property, or
- we extend the time to repay all or part of the loan amount, or
- we renew the loan, or
- we make any other arrangement with a new owner for all or part of the property.

If two or more persons are designated in this document as “borrower” each of them is bound to meet all obligations to us. The borrowers are jointly and solidarily obligated to us, the lender.

### **B3 Making payments on your behalf**

You agree to repay us for:

- any amount we pay in connection with this loan
- any amount to register, preserve and release the hypothec securing the loan
- any amount to exercise our rights to recover the loan or enforce the hypothec or to preserve the property. We can also pay off any hypothecs, claims, expenses or encumbrances against your property which we consider to have priority over the hypothec
- any other amounts you are obliged to pay but which are paid by us including appraisal fees and legal and notary fees for the preparation, registration and discharge of the hypothec.

These payments are due immediately and are subject to interest at the rate set out in section D2 in this document, calculated from the date we make the payments, until they are paid in full.

### **B4 Declarations about the property**

You acknowledge and declare that:

- a) this hypothec ranks first against the property.
- b) the property described in section D1 belongs to you at all times and is free and clear of all encumbrances, liens, and hypothecs except those we have approved. This includes

the declaration of a family residence. All encumbrances, liens, and hypothecs must be released prior to any advance. You will supply us with a copy of each deed, release and transfer along with all signed documents to show that the hypothec is valid and enforceable.

- c) the certificate of location reflects the present physical state of the property and buildings.
- d) all taxes, assessments, rates, duties, or claims affecting the property have been paid.
- e) the property has not undergone any construction, renovation, repair, or alteration within the six (6) months preceding the date of this document that have not been paid for in full.
- f) your marital status is:

and no changes are contemplated regarding your marital status or, if you are married, no changes have been contemplated since the date of your marriage nor a proceeding pending that may result in a change in your marital status. You will immediately inform us in writing should there be a change in your marital status or should the property become the family residence.

## **B5 Maintaining the property**

### **Repair and maintenance**

You agree to:

- maintain the property in good condition and repair
- use the property or permit the property to be used only for the purpose it is now used
- comply with all applicable laws and regulations.

You agree not to:

- commit any act which might lower the value of the property
- make or permit any major alterations or additions to be made to the property without our consent
- use your property for any illegal purposes or allow it to be used by any other party for illegal purposes
- abandon your property.

### **Inspections**

You will provide access to the property for inspection by us, or our agents whenever we request it. You will pay us any costs involved in conducting any inspections that we feel are appropriate. This includes environmental testing, site assessments, or investigations. If this is a CMHC-insured mortgage, in this section, "our agents" includes agents of Canada Mortgage and Housing Corporation.

### **Insurance on the property**

You agree to insure and maintain insurance on the property, until the mortgage is discharged, against loss or damage by fire and other perils generally set out in fire insurance policies or other perils we may request. You agree to provide us at our request with the policy or policies as evidence of this coverage. You also agree, if we request, that fifteen



(15) full days before the policy expires or is cancelled, you will deliver evidence of a renewal or replacement policy. This evidence may mean a copy of the renewal or replacement policy.

You also specifically agree that the insurance policy:

- will include extended perils coverage on each building on the property and on any building which may be built on the property both during construction and when complete
- amount must be for not less than the full replacement value of the buildings located on the property
- will indicate us as payee for any claim
- will contain no co-insurance clause
- will contain a mortgage clause satisfactory to us.

### **Taxes on the property**

You agree to:

- a) provide us with the municipal and any other property tax bills or notices when you receive them. Failure to do so may result in additional charges or fees from municipality.
- b) make payments to us on account for the municipal and any other property taxes payable on your property so that we may pay the taxes when they become due.

These payments are to be made on the same dates that your regular loan payments are paid to us. Each monthly payment will consist of approximately 1/12th of our estimate of a year's taxes becoming due and payable. If the final tax bill due date or final installment due date is less than one year from the interest adjustment date, you may be required to pay us equal monthly payments during that period and during the next 12 months. These equal monthly payments will be based on our estimate of the total taxes payable for both periods so that we will receive enough money from you to pay all taxes for both of these periods.

- c) pay to us on demand any amount by which the actual taxes on your property exceed our estimate of your taxes or exceed the amount we have accumulated to pay your taxes. At our option, we may increase the monthly payment to cover this amount.
- d) provide us with a copy of any receipt within thirty (30) days of the due date if you have paid your taxes directly to the municipality.

### **B6 Income from the property**

At our request, you agree to provide us with a copy of all leases affecting the property including all information about rents and revenues.

You agree not to hypothecate or assign, in whole or in part, the rents or revenues of the property to a third party, or accept payments of rent in advance for more than one month or provide any tenant with a release or discharge in advance for more than one month's rent. You agree not to lease the property on terms lower than market conditions unless agreed to by us in writing.

If authorized by us, you may collect the rents and revenues. If we withdraw this authorization, we may then collect the rents and revenues on the property. We are entitled to a commission for this collection, which may be deducted from any amount collected. We have no obligation to advise you of any irregularity in the payment of rents.

You agree to use best efforts to ensure that lessees of the property pay their rent in a timely manner.

**B7 Early Payment on Sale or Mortgage** - If you sell, transfer, mortgage or charge your property, we may, at our option, require you to pay all the money that you owe us under the mortgage immediately, unless we have given our prior written consent to the sale, transfer, mortgage or charge. If we consent to the sale, transfer, mortgage or charge and do not require you to immediately pay all the money that you owe us under the mortgage, your obligations to us under the mortgage and our rights against you or anyone else who is liable for the payment of money owing under the mortgage, are not affected.

A consent to a sale or transfer of your property is not a consent to an assumption of the mortgage nor a consent to release you from your obligations under the mortgage. In the event of a sale or transfer of your property, in whole or in part, or of any interest in your property to a transferee, the mortgage will not be considered assumed unless:

- (i) you apply in writing for our approval to the transferee and the terms and conditions of the sale or transfer, and
- (ii) we approve in writing the transferee, and
- (iii) we approve in writing the terms and conditions of the sale or transfer, and

- (iv) the transferee enters into an assumption agreement or credit agreement satisfactory to us, agreeing to assume this mortgage, any amendments to it, and any collateral agreements and to pay the amounts secured and perform all obligations that were to be performed by you (including this obligation) at the time and in the same manner and in all respects be bound by all of the terms, covenants, conditions and obligations of this mortgage, any amendments to it and any collateral agreements.

You will be required to pay us our administration and processing fees which are in effect at the time of any assumption of the mortgage in connection with the preparation of any assumption statement, assumption agreement or any information statement for assumption purposes as well as any other applicable administration and processing fees (refer to the section heading Administration And Processing Fees of these Optional Covenants and Conditions for more information) and any other costs or expenses we incur in connection with any assumption of the mortgage. Our fees are subject to change at any time without notice. The administration and processing fee amounts in effect from time to time can be obtained from any branch of The Bank of Nova Scotia in Canada.

## **B8 Discharging or releasing the hypothec**

When the loan and all other sums due to us under this document have been repaid in full, you will be responsible for having the discharge prepared by a notary at your expense. You will give us reasonable time to sign the discharge. You are responsible for registering and for the cost of registering any discharge.

## **B9 No Deductions**

You agree that all payments that you make to us or that we ask you to make will be made in full without any set off, abatement, counterclaim, deductions or withholdings whatsoever. You agree that you do not have a right to cancel, offset or reduce any payment or debt by any amount we owe you.

## **Our rights and obligations as a lender**

### **L1 Other agreements, releases, and transfers on the property**

We must approve all other agreements, releases, discharges, and transfers that relate to this loan, all of which must be prepared by a notary satisfactory to us, at your expense, including our usual administration fee.

We must receive a copy of each agreement, release, and transfer along with all signed documents to show this hypothec is valid and secure.

If a legal hypothec is registered against the property, or if a prior claim is asserted, you agree to have the hypothec discharged or prior claim settled within fifteen (15) days. We may pay the debt secured by the legal hypothec or prior claim but we are not obliged to do so. Any amount which we pay on your behalf is payable to us on demand and bears interest at the rate of the loan.

### **L2 Maintaining the property**

#### **Repair and maintenance**

If, in our opinion, repairs are needed, we can make those repairs. The cost of any inspections and needed repairs are immediately payable by you.

#### **Insurance on the property**

We have the right to approve the insurance policy on the property and the insurer.

If you do not meet the insurance requirements of this document, we can but are not obliged to obtain insurance at your expense. If we do this, the amount that we pay for insurance will be payable to us immediately and will bear interest at the rate of the loan.

We are the payee of any claim over the claim of any other person, for any loss under the policy. If there is loss or damage of any kind to the property, you will immediately notify us and provide all necessary proofs of loss at your expense. This agreement is sufficient authority for an insurance company to pay us any loss related to the insurance policy or to accept instructions from us dealing with loss. We have the right to receive the proceeds of each policy and to apply them wholly or in part either to meet costs of reconstruction or repair or to reduce the outstanding balance of your loan or of any other amounts you owe us. We must approve all repair or reconstruction work before the work may begin.

### **Inspections**

We, or our agents, may inspect the property and any buildings on it at any time we think appropriate. If this is a CMHC-insured mortgage, in this section, “we” includes agents of Canada Mortgage and Housing Corporation.

We may do an inspection for any purpose but in particular, to do environmental testing, site assessments, investigations, or any study we decide is necessary. This inspection will not cause us to be considered in possession of your property.

You will pay for any inspection that we do or any other costs.

### **Taxes on the property**

- a) We will estimate your municipal and property taxes for the year based on information received from you. We may revise the estimate from time to time.
- b) We will pay your municipal and property taxes from the monthly payments we receive from you as long as you are not in default under this document. If you have not paid us enough for taxes, we may still pay the taxes. This will create a debit balance in your tax account. Any debit balance is immediately payable by you. Until paid, any debit balance is added to the loan amount. We are under no obligation to advise you that a debit balance has been created.
- c) We can deduct from the final advance of the principal amount enough money to pay all taxes due on or before the interest adjustment date and which have not been paid on the date the final advance is made.
- d) We will pay you interest on any credit balance in your tax account. The interest we pay will not be less than that paid by Scotiabank on savings-chequing accounts with the same credit balance. We will charge you interest on the debit balance in your tax account at the interest rate payable on the loan amount until the debit balance is paid to us in full.

If you default on any loan payment, we may apply the money in your tax account towards the repayment of the interest due and payable, the loan amount, or both.

### **L3 Income on the property**

If we withdraw the authorization for you to collect the rents and revenues on the property, we may collect the rents and revenues. We are entitled to a commission for this collection, which may be deducted from any amount collected.

We have no obligation to advise you of any irregularity in the payment of rents.

### **L4 Notice**

Any written notice, demand, or suit to or against you or any subsequent acquirer of the hypothecated property, may be given, or be served, at the address specified above or at your address last known to us.

If we are unable to serve notice at either of those addresses, service may be at the court house of the judicial district in which the mortgage property is situated.

### **L5 Our recourses when you are in default**

Our security will become enforceable and, in addition to our rights and recourses provided by law, we may take any or all of the following actions immediately or at a later date when you:

- are in default of any obligation in this document
- become bankrupt or insolvent
- abandon the property.

We have the right to demand or request payment of all amounts due under this document plus interest outstanding.

We can choose not to use a right to demand payment but this does not give up our right to do so at a later date.

Even if we waive or partially waive your failure to pay any amount owing to us, or do some other act, or we use our right to demand payment, this does not prevent us from exercising any other right we may have.

We are only required to use reasonable care in enforcing rights and satisfying obligations under the terms of this agreement. We are only liable for any intentional fault or gross negligence in dealing with the property.

The hypothec created under this document is in addition to and does not take the place of any other hypothec or security held by us.

## **L6 Discharging or releasing the hypothec**

We may establish the terms for releasing our interest in all or part of the property (that is, we may discharge, or partially discharge, the property from the hypothec) whether we receive value for our release or not. If we release part of the property from the hypothec at any time, the rest of the property continues to form part of the security.

If the property is subdivided before our interest in the property comes to an end, the hypothec is secured by each part into which the property is subdivided. This means that each part secures repayment of the total amount of the loan you owe us, even if we release another part of the property from the hypothec.

We can release you, any guarantor, or any other person from performing any obligation contained in the hypothec, any agreement or any other security document without releasing any part of the property secured by the hypothec or any other security document. Any such release does not release any other party from their obligations under this document or any agreement.

When our interest in the property comes to an end, you will be responsible for having the discharge prepared by a notary at your expense. You will give us reasonable time to sign the discharge. You are responsible for registering and for the cost of registering any discharge.

## **L7 Assigning our rights**

We may sell or assign all or any part of the loan, any agreement, or this hypothec to one or more third parties without notice to you or your consent.

If we do so, you agree that this hypothec will continue to secure all amounts owing under any loan or agreement that has been so sold or assigned and all loans that arise under any agreement after such sale or assignment. This hypothec and any loan or agreement once sold or assigned may be repurchased by us, whether or not in default.

## **L8 RENEWING OR OTHERWISE AMENDING THE MORTGAGE**

We may from time to time enter into one or more written agreements with you (or with any one to whom your property is transferred) to amend the mortgage by extending the time for payment, renewing it or its term for further periods of time, changing the interest rate payable under the mortgage or otherwise altering the provisions of the mortgage.

You agree to pay all money owing under the mortgage on the maturity date or, if we have offered to renew your mortgage, to enter into a renewal agreement with us on or before the maturity date. If you do not, provided that we have not advised you that we will not renew your mortgage, you agree that the mortgage will be automatically renewed on the renewal terms we indicate in the renewal agreement, including all the other terms and conditions stated in the renewal agreement.

Whether or not there are any encumbrances on your property in addition to the mortgage at the time the agreement is entered into, it will not be necessary to register the agreement on title in order to retain priority for the mortgage, as amended, over any instrument registered after the mortgage. Any reference in this set of standard charge terms to the mortgage means the mortgage as amended by any such agreement or agreements.

(End of this page)

Schedules

Schedule of Equivalent Rates

The interest rate on the loan amount under this deed is calculated monthly not in advance. The table below sets out what would be the equivalent interest rate if the interest rate were calculated half-yearly not in advance.

Interest rate per annum calculated monthly not in advance (%)	Equivalent Interest rate per annum calculated half- yearly not in advance (%)	Interest rate per annum calculated monthly not in advance (%)	Equivalent Interest rate per annum calculated half- yearly not in advance (%)
2.0000	2.00835	11.125	11.38605
2.1250	2.13443	11.250	11.51699
2.2500	2.26057	11.375	11.64800
2.3750	2.38678	11.500	11.77907
2.5000	2.51306	11.625	11.91021
2.6250	2.63940	11.750	12.04141
2.7500	2.76580	11.875	12.17269
2.8750	2.89228	12.000	12.30403
3.000	3.01881	12.125	12.43544
3.125	3.14542	12.250	12.56692
3.250	3.27208	12.375	12.69846
3.375	3.39882	12.500	12.83008
3.500	3.52562	12.625	12.96176
3.625	3.65249	12.750	13.09351
3.750	3.77942	12.875	13.22533
3.875	3.90642	13.000	13.35721
4.000	4.03348	13.125	13.48916
4.125	4.16061	13.250	13.62118
4.250	4.28781	13.375	13.75327
4.375	4.41507	13.500	13.88543
4.500	4.54240	13.625	14.01766
4.625	4.66979	13.750	14.14995
4.750	4.79725	13.875	14.28231
4.875	4.92478	14.000	14.41474
5.000	5.05237	14.125	14.54724
5.125	5.18003	14.250	14.67981
5.250	5.30776	14.375	14.81244
5.375	5.43555	14.500	14.94514
5.500	5.56341	14.625	15.07791
5.625	5.69133	14.750	15.21075
5.750	5.81932	14.875	15.34366
5.875	5.94738	15.000	15.47664
6.000	6.07550	15.125	15.60968
6.125	6.20369	15.250	15.74279
6.250	6.33195	15.375	15.87597
6.375	6.46027	15.500	16.00922
6.500	6.58866	15.625	16.14254
6.625	6.71711	15.750	16.27593
6.750	6.84564	15.875	16.40939
6.875	6.97423	16.000	16.54291
7.000	7.10288	16.125	16.67650
7.125	7.23160	16.250	16.81016
7.250	7.36039	16.375	16.94389
7.375	7.48925	16.500	17.07769
7.500	7.61817	16.625	17.21156
7.625	7.74716	16.750	17.34550
7.750	7.87621	16.875	17.47950
7.875	8.00534	17.000	17.61358
8.000	8.13452	17.125	17.74772
8.125	8.26378	17.250	17.88193
8.250	8.39310	17.375	18.01621
8.375	8.52249	17.500	18.15056
8.500	8.65195	17.625	18.28498
8.625	8.78147	17.750	18.41947
8.750	8.91106	17.875	18.55403
8.875	9.04072	18.000	18.68865
9.000	9.17045	18.125	18.82335
9.125	9.30024	18.250	18.95811
9.250	9.43010	18.375	19.09295
9.375	9.56002	18.500	19.22785
9.500	9.69002	18.625	19.36282
9.625	9.82008	18.750	19.49786
9.750	9.95021	18.875	19.63297
9.875	10.08040	19.000	19.76815
10.000	10.21066	19.125	19.90340
10.125	10.34099	19.250	20.03872
10.250	10.47139	19.375	20.17411
10.375	10.60185	19.500	20.30956
10.500	10.73238	19.625	20.44509
10.625	10.86298	19.750	20.58068
10.750	10.99365	19.875	20.71635
10.875	11.12438	20.000	20.85208
11.000	11.25519		

Schedule of Prepayment Terms and Conditions

Prepayment Charges – Paying off your loan before the maturity date.

You may prepay some, or the entire loan early, based on the type of loan you have. If we later agree to change or extend the terms of the loan, these prepayment conditions do not apply to the new renewal or extended term.

Miss a Payment® Option

You may miss any scheduled payment, as long as you have prepaid an amount equal to the amount of the payments you intend to miss in this term and your loan is not in default. You cannot, however, miss your Mortgage Protection premium, if applicable. Extra payments or prepayments may not be used to miss a payment if this loan is assumed by a subsequent purchaser.

Continuing Liability

Unless you prepay the balance of the principal amount owing, you must continue to make your regular loan payments.

If your deed does not provide for a Cap Rate in section D2 and the Prepayment Type is Open

If your loan payments are up to date, you may pay off some, or the entire principal amount of your loan on any regular payment date. If you pay off the entire principal amount owing you must pay an administration fee of \$100 for each year or part of a year remaining in the term.

You may early renew this loan to a fixed rate, closed prepayment type loan for a term of 3 years or longer without a prepayment charge.

If you received a cashback with your loan, the cashback amount will be repayable as outlined below under the heading Cashback.

If your deed provides for a Cap Rate in section D2 and the Prepayment Type is Closed

If your loan payments are up to date, you may increase your payments, or pay off some of your loan early in one of the three ways listed in the following chart. These options apply to partial prepayments only. The options are available each year and cannot be saved to use in a later year. Each year is defined as the 12-month period starting on the Term Start Date (also referred to as the Interest Adjustment Date) or the anniversary of that date. If your loan term is less than 12 months, these options are available in each term.

PREPAYMENT OPTIONS		
How	When	What it means
1 *by paying an extra regular loan payment (principal, interest and taxes)	on any regular payment date during the year	your principal loan balance will be reduced by that amount
2. *by paying up to 15% of the original principal amount of your loan	at any time (excluding day prepaid in full), sum total not to exceed the yearly maximum	
3. by increasing your regular loan payment by up to 15% of the principal and interest payment set for the term of the loan	once each year of the term of your loan	

\*Only items 1 & 2 qualify for the Miss a Payment option

Prepayment Costs

When you prepay some, or the entire principal of your loan, you will incur prepayment charges unless the partial prepayment is in accordance with the prepayment options chart above.

The charge to pay off some, or the entire principal amount of your loan early is 3 months’ interest costs. The interest rate used to calculate the 3 months interest is the Cap Rate. If you receive a Cashback with your mortgage the cashback amount will be repayable as outlined below under the heading Cashback.

Cashback

If you receive a cashback with your loan, the cashback amount will be repayable if your loan does not remain outstanding with us for the full term. If the loan is partially prepaid, paid in full, transferred, assumed, or renewed prior to expiry of the term, the cashback amount will appear as payable in any assumption, discharge or Early Renewal statement and will be calculated on an even, prorated basis using the following formula:

Cashback  
Repayment

=

Remaining Term in months (rounded up)

Original Term in months

x

Cashback  
Amount Received

## Signatures

### Language clause

We have presented you with the option of entering into this document in French or in English, and the French version of this document has been remitted to you as evidenced below. You have expressly required that this document be drawn up in English. Therefore, the parties hereto, including all persons who sign this document as intervenants, agree to be bound only by the English version of this document and agree that any documents related to this document may be drawn up only in English.

The French version of this document appears below to permit the presentation of an authentic extract in French at the land register. The French version constitutes the faithful French version of the English document, except for this section (Language Clause) which is omitted in the French version.

*Nous vous avons offert l'option de conclure le présent document en français ou en anglais et la version française du présent document vous a été remise, tel qu'il appert ci-dessous. Vous avez expressément demandé que le présent document soit rédigé exclusivement en anglais. Par conséquent, les parties aux présentes, incluant toutes les personnes qui signent le présent document comme intervenants, consentent à être liées seulement par la version anglaise du présent document et à ce que tout document se rattachant au présent document puisse être rédigé exclusivement en anglais.*

*La version française du présent document apparaît ci-dessous pour permettre de présenter un extrait authentique en français au registre foncier. La version française est conforme à la version anglaise du présent document, à l'exception de cet article (Language Clause) qui est omis de la version française.*

### Intervention by the spouse

The spouse

who has been informed of the loan agreement and hypothec, consents and agrees to the loan agreement and hypothec and confirms that the matrimonial status is correct as declared.

Even if the property is a family residence as set out in the Civil Code of Quebec with a declaration of family residence against it, the hypothecs, rights and options of the lender take priority against the property, and the spouse gives up any rights that might result from any present or future declaration registered against the property.

If we become the owner of the property, or sell it to a third party by exercising our hypothecary rights, a declaration of the property as a family residence will be cancelled. Both you and your spouse agree to this condition.

### Intervention by the guarantor

The guarantor

acknowledges this document and is satisfied with its terms. The guarantor agrees unconditionally to repay to us jointly and solidarily, together with interest and any other payment to which we are entitled and to fulfill your obligations under this document, in case you or any subsequent owner of the property is in default.

The guarantor acknowledges that we, as lender, without gaining further consent or giving notice to the guarantor, may:

- grant delays in paying the loan amount and interest due
- agree to changes to provisions of the loan (including increases in rates of interest)
- renew the loan or amend/increase the loan amount
- change the term or grant a discharge, totally or in part on the property
- give up any right provided in this document, against any person
- realize or replace any security given on the loan.

None of these delays and amendments will release the guarantor and the guarantor's liability remains unchanged.

We may require the guarantor to pay for the full amount due under this agreement, without having to realize its security against the property under the hypothec or any other security and without having to use any other options against the borrower or any subsequent buyer of the property. The guarantor renounces to the benefits of division and discussion.

LE \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

DEVANT M<sup>e</sup> \_\_\_\_\_  
notaire à \_\_\_\_\_, au Québec,

ONT COMPARU :  
Société hypothécaire Scotia, société de prêt constituée en vertu de la Loi sur les sociétés de  
fiducie et de prêt (Canada), ayant son siège social au 44, rue King Ouest, Toronto (Ontario)  
M5H 1H1 et une place d’affaires au Québec sise au \_\_\_\_\_

et représentée par \_\_\_\_\_

son(sa) \_\_\_\_\_,  
en vertu d’une résolution du conseil d’administration (le prêteur)

L’avis d’adresse du prêteur a été inscrit au Bureau de la publicité des droits de la  
circonscription foncière sous le numéro \_\_\_\_\_

ET

(l’emprunteur)

Dans le présent document :

- vous et votre(vos) désignent chaque personne qui a signé le présent prêt hypothécaire ou  
qui est liée par celui-ci à titre de débiteur (emprunteur), y compris ses successeurs et ayants  
droit;
- nous et notre(nos) désignent la Société hypothécaire Scotia (prêteur), y compris ses  
successeurs et ayants droit;
- Banque Scotia désigne La Banque de Nouvelle-Écosse;
- les intitulés sont à titre indicatif uniquement;
- défaut désigne le cas où vous n’avez pas respecté l’une ou plus d’une des obligations  
stipulées au présent document;
- Code civil désigne le Code civil du Québec;
- tous les montants qui nous sont payables doivent être acquittés en dollars canadiens, à  
l’adresse que nous vous indiquerons par écrit;
- les prêts hypothécaires assurés par la SCHL sont octroyés conformément à la Loi nationale  
sur l’habitation et aux lois connexes.



Les parties conviennent de ce qui suit :

Détails

D1 Montant du prêt

Nous acceptons de vous prêter la somme de \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$) pour rembourser votre dette auprès d'un autre  
prêteur, aux conditions suivantes :

- Nous rembourserons directement \_\_\_\_\_ ,  
l'autre prêteur, du montant du prêt.
- Nous acquérons par voie de subrogation tous les droits du prêteur actuel au titre de  
l'hypothèque constituée aux termes de l'Acte d'hypothèque.

Le prêt initial est garanti par une hypothèque constituée aux termes d'un acte passé devant  
Me \_\_\_\_\_ ,  
notaire, le \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
et inscrit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de \_\_\_\_\_  
sous le numéro \_\_\_\_\_ («Acte d'hypothèque»).

Toutes les modalités de l'Acte d'hypothèque du prêteur initial s'appliquent compte tenu des  
modifications apportées par le présent contrat.

(Fin de page)

L'immeuble dont la délimitation est indiquée ci-après est hypothéqué en notre faveur et nous sommes subrogés dans les droits du prêteur :

Si nous ne pouvons être subrogés dans les droits de votre prêteur actuel dans les trente (30) jours qui suivent l'octroi du prêt (ou dans un délai plus long auquel nous avons consenti par écrit), nous pouvons exiger le remboursement intégral du prêt. Le montant du prêt porte intérêt au taux prescrit à l'article D2 depuis la date du présent contrat jusqu'à la date du paiement.

## D2 Intérêt et versements

- a) Vous convenez que l'intérêt que vous devez payer correspond à notre taux de référence applicable aux prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) avec un écart de % l'an. Le taux de référence PHTV varie périodiquement en fonction du taux de base de la Banque Scotia. Votre taux d'intérêt est modifié automatiquement le jour même de toute fluctuation du taux de base de la Banque Scotia.
- b) L'intérêt est calculé mensuellement non d'avance et est exigible sur le montant du prêt aussi bien avant qu'après la date du dernier versement, un défaut ou un jugement. Chaque mention du taux d'intérêt dans le présent contrat désigne le taux variable calculé et exigible aux termes du paragraphe D2a.
- c) Le jour où vous signez le présent contrat, le taux de référence PHTV est de % l'an et le taux d'intérêt exigible (taux de référence PHTV augmenté ou diminué du nombre de points de pourcentage indiqués ci-dessus) est de % l'an, calculé mensuellement non d'avance, c'est-à-dire % l'an, calculé semestriellement non d'avance. Ce taux d'intérêt demeure en vigueur jusqu'à ce qu'il soit modifié, tel qu'il est prévu au présent contrat. Une comparaison des taux calculés sur base mensuelle et sur base semestrielle est prévue à l'Annexe des équivalences de taux prévu à ce document.
- d) Une seule des options suivantes s'applique :
- ☐ Vous avez choisi un prêt hypothécaire à taux variable assorti d'un taux plafond, le taux d'intérêt maximum payable pendant la durée du prêt est de % l'an, calculé mensuellement non d'avance. Le montant de vos versements mensuels est établi en fonction de ce taux d'intérêt.
  - ☐ Vous avez choisi un prêt hypothécaire à taux variable non assorti d'un taux plafond, il n'y a pas de taux d'intérêt maximum.
- e) Après chaque modification du taux de référence PHTV, nous vous enverrons par la poste, à la dernière adresse qui figure dans nos dossiers, un avis indiquant le nouveau taux d'intérêt et sa date de prise d'effet. Toutefois, le fait que nous omettions de vous envoyer par la poste un tel avis ou que vous ne le receviez pas n'empêche pas la modification du taux d'intérêt. Pour connaître le taux de référence PHTV en vigueur à tout moment, il suffit de s'adresser à une succursale de la Banque Scotia au Canada ou de consulter notre site Web [banquescotia.com](http://banquescotia.com).
- f) L'intérêt composé est exigible sur le montant du prêt aussi bien avant qu'après la date du dernier versement, un défaut ou un jugement. Il doit être payé périodiquement aux dates des versements mensuels.
- Si vous n'effectuez pas un versement mensuel à la date où il est exigible, nous imputons de l'intérêt sur :
- tout intérêt en souffrance jusqu'à ce qu'il soit payé (intérêt composé);
  - l'intérêt composé en souffrance jusqu'à ce qu'il soit payé.
- g) Si l'intérêt couru depuis une date de versement mensuel (ou, dans le cas du premier versement, depuis la date d'ajustement de l'intérêt) jusqu'à la date du prochain versement mensuel excède le montant du versement mensuel sur le prêt, l'excédent (intérêt reporté) porte intérêt au taux payable sur le montant du prêt. À la date du prochain versement mensuel sur le prêt, l'excédent s'ajoute à l'intérêt reporté et en fait partie intégrante. Si l'intérêt reporté n'est pas payé à la date du prochain versement, il porte également intérêt au taux payable sur le montant du prêt et s'ajoute à l'intérêt reporté impayé à la date du prochain versement mensuel, et ainsi de suite.
- h) Vous vous engagez à rembourser le montant du prêt, majoré de l'intérêt selon les modalités qui suivent :
- i) Avant que vous commenciez à effectuer vos versements mensuels réguliers, vous devez acquitter l'intérêt sur tous les montants que nous vous avons avancés. L'intérêt est calculé mensuellement en fonction du taux applicable au montant du prêt.
  - ii) Si plus d'un mois s'écoule entre la date de l'avance et la date d'exigibilité du premier versement, vous nous devez séparément de l'intérêt pour cette période. À notre choix, cet intérêt est échu et exigible :
    - un mois avant la date d'exigibilité du premier versement; ou
    - la date d'exigibilité du premier versement; ou
    - aux dates des avances subséquentes sur lesquelles il peut être prélevé.Nous pouvons également exiger que vous acquittiez mensuellement cet intérêt avant que la date d'exigibilité du premier versement soit établie.
- i) Dans le présent document, la date d'ajustement de l'intérêt (également désignée date de début du prêt) est le \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_.

Vous vous engagez à nous rembourser le montant du prêt, majoré de l'intérêt calculé à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, au moyen de mensualités. Chacune de ces mensualités s'établit à

( \$) à compter du jour de 20 dollars  
et chaque mois par la suite jusqu'au jour de 20 .  
Vous devez acquitter le solde du montant du prêt majoré de tout l'intérêt échu et  
exigible à cette dernière date également désignée «date du dernier versement».

- j) Chaque versement mensuel sur le prêt est affecté de la façon suivante :
- premièrement, au paiement ou à la réduction de l'intérêt reporté, s'il y a lieu;
  - deuxièmement, au paiement ou à la réduction de l'intérêt (autre que l'intérêt reporté) couru sur le montant du prêt depuis la date (inclusivement) du précédent versement mensuel sur le prêt jusqu'à la date (exclusivement) de versement mensuel sur le prêt à laquelle le versement est effectué. L'intérêt pour le premier versement mensuel sur le prêt court à compter de la date d'ajustement de l'intérêt;
  - troisièmement, s'il y a un reliquat, à la réduction du montant du prêt.
- k) Nous pouvons exiger que vous acquittiez immédiatement toutes les sommes que vous nous devez aux termes du présent contrat si :
- le total du montant du prêt, de toutes les autres sommes exigibles et de toutes les sommes garanties par une hypothèque, une réclamation antérieure ou une obligation grevant l'immeuble hypothéqué de rang égal ou prioritaire à l'hypothèque constituée par le présent contrat excède 105 % du montant initialement avancé;
- ou
- vous vendez, cédez ou hypothéquez l'immeuble hypothéqué sans avoir obtenu notre consentement écrit.

### D3 Honoraires et frais

Tous les frais juridiques et d'inscription, les honoraires du notaire et les débours relatifs à la préparation et à la quittance du présent document et de l'hypothèque qu'il constitue, de même que tous les frais d'ouverture de dossier, d'évaluation et d'arpentage et les primes d'assurance prêt hypothécaire, sont à votre charge. Vous devez également nous fournir une preuve de la publication du présent document.

### Frais d'administration et de traitement de dossier

En plus des frais d'administration et de traitement indiqués ailleurs dans les présentes Clauses types relatives aux charges hypothécaires, vous vous engagez à nous payer, lorsqu'ils sont exigibles, les autres frais d'administration et de traitement relativement :

- à la préparation d'un acte modificatif ou autre type d'entente, ou d'un relevé à titre informatif;
- au traitement d'une demande visant à obtenir notre consentement, approbation, subordination ou accord en ce qui a trait à tout autre document ou question ayant une incidence sur le titre de votre propriété;
- au traitement d'une demande d'un tiers visant l'hypothèque ou la propriété;
- au traitement d'un dossier ou de documentation concernant une poursuite liée à l'hypothèque ou à la propriété;
- à l'insuffisance des provisions sur votre compte pour un paiement, à la fermeture du compte sur lequel vous avez autorisé des prélèvements pour le paiement ou à l'annulation de votre autorisation de prélèvement des paiements sur votre compte;
- au remplacement de chèques si un paiement a été refusé en raison de provision insuffisante;
- à la fourniture de copies de documents de votre dossier;
- à la fourniture de duplicatas;
- à la fourniture d'un calendrier d'amortissement;
- à la recherche faite à votre demande de renseignements, de documents ou de registres conservés hors site;
- à la fourniture d'une ventilation de vos paiements ou de votre compte au titre de l'impôt foncier;
- à une vérification comptable;
- aux frais de messagerie; et
- à toute autre demande spéciale faite par vous ou par des tiers pour des services de nature administrative similaires.

Nous facturerons les frais en vigueur au moment où les services sont rendus. Vous devez acquitter ces frais immédiatement. Dans le cas contraire, nous ajouterons le montant des frais

impayés au montant du prêt ou nous considérerons que vous êtes en défaut de paiement relativement au prêt hypothécaire ou encore nous ferons les deux. De l'intérêt calculé selon le taux applicable au prêt hypothécaire courra sur ces frais à compter de la date où ceux-ci ont été engagés.

Nous avons le droit de modifier périodiquement le montant des frais sans avoir à vous en aviser. Le montant des frais en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

En plus des frais d'administration et de traitement, vous devez acquitter tous les autres frais et dépenses que nous avons engagés relativement à l'hypothèque. Il demeure entendu que la facturation de frais d'administration et de traitement ne nous empêche pas de demander l'aide de spécialistes, d'évaluateurs, de consultants, de fournisseurs ou de mandataires externes, y compris de conseillers juridiques, relativement à une question touchant la propriété et/ ou l'hypothèque et, ce faisant, vous devrez acquitter toutes les dépenses et tous les frais afférents, y compris les frais juridiques.

#### **D4 Modalités de remboursement anticipé**

Si une Annexe relative aux modalités de remboursement anticipé est jointe au présent document, vous pouvez rembourser par anticipation le montant du prêt conformément aux modalités de l'annexe.

Il est entendu qu'aux fins uniquement de la législation applicable au remboursement anticipé, la date du présent prêt hypothécaire est censée être la «date de début du terme» (également désignée «date d'ajustement de l'intérêt»).

#### **D5 Garantie hypothécaire additionnelle**

- a) Vous hypothéquez également en notre faveur les biens suivants pour un montant n'excédant pas celui (avec l'intérêt) indiqué au paragraphe D1 du présent document :
  - 1) tous les loyers et revenus présents et à venir de l'immeuble;
  - 2) tous les bâtiments de l'immeuble ainsi que tout ce qui est ou sera fixé ou attaché aux bâtiments de l'immeuble, y compris les ajouts, modifications et rénovations;
  - 3) les indemnités payables en vertu de toutes les polices d'assurance couvrant l'immeuble décrit au paragraphe D1 du présent document.
- b) Vous nous octroyez une hypothèque sur l'immeuble pour un montant additionnel correspondant à vingt pour cent (20 %) du montant du prêt indiqué au paragraphe D1 afin de garantir spécifiquement le remboursement de toutes les sommes pouvant être exigibles aux termes du présent document et n'étant pas garanties par l'hypothèque décrite au paragraphe D1 du présent document, telles que l'impôt foncier, l'assurance, les réparations et les autres frais.

#### **D6 Si l'immeuble est une copropriété**

##### **Vos droits et obligations à titre d'emprunteur**

Si l'immeuble est une copropriété, vous vous engagez :

- a) à respecter les dispositions du Code civil et les documents relatifs à la copropriété (déclaration de copropriété, règlements et règles de la copropriété et autres documents) et, si nous l'exigeons, à nous fournir la preuve que vous respectez les règles du syndicat des copropriétaires. Vous nous autorisez à redresser toute omission de votre part de respecter les dispositions du Code civil et les stipulations des documents relatifs à la copropriété. Vous vous engagez à rembourser les sommes que nous dépensons pour faire valoir notre droit d'exiger que le syndicat des copropriétaires ou tout propriétaire respecte les stipulations du Code civil et les dispositions des documents relatifs à la copropriété;
- b) à nous transmettre tous avis, évaluations, règlements, règles ou états financiers relatifs à la copropriété que vous recevez (ou avez le droit de recevoir) du syndicat des copropriétaires, si nous l'exigeons. Vous nous autorisez à examiner les registres du syndicat des copropriétaires;
- c) à nous laisser exercer vos droits de vote en vertu du Code civil sur des questions concernant la copropriété et à payer toutes sommes que nous dépensons pour ce faire. Nous ne pouvons être tenus responsables des actes que nous commettons dans l'exercice de ce que vous nous avez autorisé à faire aux termes du présent document ou d'une omission d'agir;
- d) à acquitter la portion des charges communes afférente à votre logement et toute cotisation au fonds de prévoyance au syndicat des copropriétaires aux dates d'échéance;
- e) à assurer votre portion des parties communes de la copropriété si le syndicat des copropriétaires omet de le faire et, à notre demande, à assurer vos droits dans l'actif du syndicat des copropriétaires ou dans les bâtiments qui font partie de la copropriété, c'est-

à-dire les bâtiments existants et à venir, que ce soit durant la construction ou par la suite. Même si l'immeuble n'est plus régi par le Code civil ou les documents relatifs à la copropriété, toutes les modalités du présent prêt hypothécaire continuent de s'appliquer à l'immeuble.

### **Nos droits et obligations à titre de prêteur**

Si l'immeuble est une copropriété, nous avons le droit :

- a) de redresser toute omission de votre part de respecter les dispositions du Code civil et les stipulations des documents relatifs à la copropriété, ce qui inclut la souscription d'une assurance en votre nom ou des arrangements concernant les réparations et l'entretien;
- b) d'examiner les registres du syndicat des copropriétaires;
- c) de voter en votre nom sur des questions concernant la copropriété;

Nous pouvons, à notre choix, exiger le remboursement de la totalité du prêt si le syndicat des copropriétaires omet de respecter les stipulations des documents relatifs à la copropriété. Notamment, si le syndicat des copropriétaires omet :

- d'assurer toutes les parties privatives et communes de l'immeuble conformément à la loi et à nos exigences;
- d'assurer à notre demande l'actif du syndicat des copropriétaires;
- de nous fournir la preuve que l'assurance est en vigueur;
- de faire tout le nécessaire pour recevoir le produit de l'assurance;
- d'administrer de manière diligente l'immeuble;
- d'obtenir notre accord avant d'effectuer des modifications importantes aux parties communes de l'immeuble;

ou si les propriétaires décident de mettre fin à la copropriété divisée en raison de dommages importants à l'immeuble.

## **Vos droits et obligations à titre d'emprunteur**

### **B1 Votre obligation principale**

Vous vous engagez à rembourser le montant du prêt et l'intérêt qui sont indiqués aux articles D1 et D2 du présent document. Vous êtes en défaut si vous n'exécutez pas l'une des obligations prévues dans le présent document.

Vous devez également faire en sorte que les renseignements qui vous concernent ainsi que ceux sur votre immeuble soient à jour. Vous êtes tenu de nous faire part de tout changement à cet égard après la signature du présent contrat.

### **B2 Maintien de vos obligations**

À moins que nous vous ayons donné quittance, votre responsabilité à l'égard de toutes les obligations indiquées dans le présent document est maintenue, et ce, même si :

- l'immeuble fait l'objet d'un transfert de propriété; ou
- nous accordons un délai pour le remboursement de la totalité ou d'une partie du montant du prêt; ou
- nous renouvelons le prêt; ou
- nous prenons d'autres arrangements avec un nouveau propriétaire de la totalité ou d'une partie de l'immeuble.

Si deux personnes ou plus sont désignées dans le présent document à titre d'«emprunteurs», chacune d'elles est tenue de remplir toutes les obligations à notre égard. Les emprunteurs sont obligés conjointement et solidairement.

### **B3 Paiements faits en votre nom**

Vous vous engagez à nous rembourser de :

- tout montant que nous acquittons en rapport avec le présent prêt;
- tout montant requis pour inscrire et maintenir l'hypothèque garantissant le prêt et pour en donner quittance;
- tout montant que nous déboursions pour exercer nos droits afin de recouvrer notre créance au titre du prêt, pour faire valoir l'hypothèque ou pour protéger l'immeuble. Nous pouvons également acquitter tout montant garanti par une hypothèque, une réclamation ou une charge grevant l'immeuble dont le rang est, selon nous, prioritaire à notre garantie hypothécaire;
- tout autre montant que vous êtes tenu de payer, mais que nous avons acquitté, y compris les frais d'évaluation, les frais juridiques et les honoraires d'un notaire pour la préparation, l'inscription et la quittance de l'hypothèque.

De tels paiements sont exigibles immédiatement et portent intérêt au taux prescrit au paragraphe D2 du présent document, et ce, depuis la date où nous effectuons de tels paiements jusqu'à leur remboursement en totalité.

## **B4 Déclaration concernant l'immeuble**

Vous reconnaissez et déclarez que :

- a) la présente hypothèque occupe le premier rang à l'égard de l'immeuble;
- b) l'immeuble décrit à l'article D1 vous appartient et est franc et quitte de tous privilèges, charges et hypothèques, à l'exception de ceux que nous avons approuvés, y compris la déclaration de résidence familiale. Tous les privilèges, charges et hypothèques doivent faire l'objet d'une quittance avant le décaissement d'une avance. Vous devez nous fournir une copie de tout acte, quittance et cession de même que de tout document dûment signé qui attestent la validité et la force exécutoire de l'hypothèque;
- c) le certificat de localisation représente l'état actuel de l'immeuble et des bâtiments;
- d) l'impôt foncier, les avis de cotisation, les tarifs, les droits ou les réclamations concernant l'immeuble ont été acquittés;
- e) au cours des six (6) mois qui précèdent la date du présent document, l'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux de construction, rénovation, réparation ou modification n'ayant pas été acquittés en totalité;
- f) vous êtes (état matrimonial) :

et qu'aucun changement de votre état matrimonial n'est prévu ou, si vous êtes marié, aucun changement n'a été envisagé depuis la date du mariage et aucune procédure susceptible de modifier votre état matrimonial n'est en instance. Vous devez nous aviser immédiatement par écrit si votre état matrimonial devait changer ou si l'immeuble devait devenir la résidence familiale.

## **B5 Entretien de l'immeuble**

### **Réparations et entretien**

Vous vous engagez :

- à maintenir l'immeuble en bon état;
- à ne pas utiliser l'immeuble ou à ne pas permettre qu'il soit utilisé à des fins autres que sa destination actuelle;
- à respecter toutes les lois et tous les règlements applicables.

Vous vous engagez :

- à vous abstenir de tout acte susceptible d'abaisser la valeur de l'immeuble;
- à ne pas effectuer ou à ne pas permettre que soient effectués à l'immeuble des travaux de modification ou des ajouts sans notre accord;
- à ne pas utiliser l'immeuble ou à ne pas permettre qu'il soit utilisé à des fins illicites;
- à ne pas abandonner l'immeuble.

### **Inspections**

Nous ou nos mandataires devons pouvoir accéder à l'immeuble chaque fois que nous l'exigeons pour effectuer des inspections. Vous devez nous rembourser les frais relatifs aux inspections que nous jugeons appropriées, y compris des analyses environnementales, des

évaluations des lieux et des vérifications. Dans le cas d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, nos mandataires comprennent ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux fins du présent article.

### **Assurance sur l'immeuble**

Tant que le prêt hypothécaire n'aura pas fait l'objet d'une quittance, vous vous engagez à assurer et à maintenir assuré l'immeuble contre la perte ou les dommages causés par le feu et les autres risques généralement couverts par les polices d'assurance-incendie, ou les risques pour lesquels nous exigeons une couverture. Vous devez nous présenter sur demande la ou les polices d'assurance prouvant l'existence d'une telle couverture. Vous vous engagez également à nous remettre sur demande une preuve de renouvellement ou de remplacement de la police quinze (15) jours complets avant son échéance ou sa résiliation. Une copie de la police renouvelée ou de remplacement peut constituer une preuve suffisante.

La police d'assurance :

- doit comporter des garanties annexes pour chaque bâtiment de l'immeuble et pour tout bâtiment pouvant y être érigé, aussi bien pendant sa construction que par la suite;
- doit être émise pour un montant au moins égal à la pleine valeur de remplacement des bâtiments de l'immeuble;
- doit stipuler que nous sommes le bénéficiaire du produit d'assurance;
- ne doit contenir aucune clause de coassurance;
- doit contenir une clause relative aux garanties hypothécaires que nous jugeons acceptable.

### **Impôt relatif à l'immeuble**

Vous vous engagez :

- a) à nous remettre sur réception le relevé d'impôt foncier ou tout autre relevé d'impôt ou avis de cotisation relatif à l'immeuble. Le non-respect de cette consigne peut entraîner la facturation de frais additionnels par la municipalité.
- b) à nous verser les sommes nécessaires au titre de l'impôt foncier et de tout autre impôt relatif à l'immeuble afin que nous puissions les acquitter à leur date d'échéance.

Ces versements doivent être faits aux mêmes dates que celles des versements sur votre prêt. Chaque versement mensuel correspond approximativement à 1/12<sup>e</sup> du montant d'impôt annuel à échoir que nous avons établi. Si la date d'échéance pour le paiement du compte d'impôt ou du dernier versement au titre de l'impôt est de moins de un an à compter de la date d'ajustement de l'intérêt, il se peut que nous exigions des versements mensuels égaux durant cette période et durant les douze mois qui la suivent. Ces versements mensuels égaux sont calculés en fonction du montant estimatif d'impôt total que nous établissons pour ces deux périodes afin que nous recevions les sommes nécessaires pour acquitter tout l'impôt pour ces deux périodes;

- c) à nous payer sur demande la différence entre le montant d'impôt exigé pour l'immeuble et le montant estimatif d'impôt ou la provision que nous avons constituée pour acquitter l'impôt. À notre choix, nous pouvons augmenter le montant des versements mensuels pour couvrir la différence.
- d) Vous vous engagez également à nous remettre une copie de tout reçu dans les trente (30) jours de la date d'échéance si vous avez payé vous-même l'impôt à la ville.

## **B6 Revenu tiré de l'immeuble**

Vous devez nous remettre sur demande une copie de tous les baux applicables à l'immeuble, y compris tous les renseignements sur les loyers et les revenus.

Vous vous engagez à ne pas hypothéquer en faveur d'un tiers ou à ne pas céder à un tiers, en tout ou en partie, les loyers ou les revenus tirés de l'immeuble, à ne pas accepter le paiement des loyers plus d'un mois à l'avance ou à ne pas donner quittance d'avance à un locataire pour un montant excédant un mois de loyer. Sauf notre accord par écrit, vous ne pouvez louer l'immeuble à des conditions inférieures à celles du marché.

Avec notre accord, vous pouvez percevoir les loyers et les revenus. Si nous retirons notre accord, nous pouvons alors percevoir les loyers et les revenus tirés de l'immeuble. À cet égard, nous avons droit à une commission que nous pouvons déduire des montants perçus. Rien ne nous oblige à vous informer d'une irrégularité dans le paiement des loyers.

Vous vous engagez dans la mesure du possible à veiller à ce que les locataires de l'immeuble paient leur loyer à temps.



## **B7 Paiement anticipé à la vente ou à la constitution d'une hypothèque**

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

L'approbation d'une vente ou d'un transfert de la propriété ne constitue pas une approbation d'une prise en charge du prêt hypothécaire ni un consentement à vous libérer de vos obligations aux termes de l'hypothèque. Dans l'éventualité d'une vente ou d'un transfert en tout ou en partie de la propriété ou d'un droit dans la propriété à un cessionnaire, le prêt hypothécaire ne peut être considéré comme ayant été pris en charge, à moins que :

- i) vous n'ayez demandé par écrit notre approbation du cessionnaire et des conditions de la vente ou du transfert; et
- ii) nous n'ayons donné par écrit notre approbation du cessionnaire; et
- iii) nous n'ayons approuvé par écrit les conditions de la vente ou du transfert; et
- iv) le cessionnaire n'ait signé une entente de prise en charge ou un contrat de crédit que nous jugeons satisfaisant, aux termes de laquelle ou duquel il s'engage à prendre en charge le présent prêt hypothécaire, à respecter toute modification à une telle entente ou à un tel contrat et toute convention accessoire, à acquitter les sommes garanties, à exécuter les obligations qui vous incombaient (y compris la présente obligation) au moment opportun et de la même manière et à respecter en tout point toutes les conditions, tous les engagements et toutes les obligations de la présente hypothèque, des actes la modifiant et des conventions accessoires.

Vous devrez acquitter les frais d'administration et de traitement en vigueur au moment de la prise en charge du prêt hypothécaire et que nous exigeons pour la préparation d'une déclaration de prise en charge, d'un acte de prise en charge ou d'un acte déclaratif de prise en charge, de même que tous les autres frais d'administration et de traitement applicables (reportez-vous à l'article intitulé Frais d'administration et de traitement des présentes Conditions et engagements facultatifs pour de plus amples renseignements) et les charges et dépenses que nous avons engagées relativement à la prise en charge du prêt hypothécaire. Les frais peuvent être modifiés en tout temps sans préavis. Le montant des frais d'administration et de traitement en vigueur peut être obtenu dans une succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.

## **B8 Quittance du prêt hypothécaire**

Lorsque le montant du prêt et toutes les sommes qui nous sont dues aux termes du présent document sont remboursés intégralement, vous avez la responsabilité de faire rédiger à vos frais une quittance par un notaire. Vous devez nous accorder un délai raisonnable pour la signature de la quittance. Il vous appartient d'inscrire la quittance et d'acquitter les droits d'inscription.

## **B9 Aucune déduction**

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 annuler ou réduire vos paiements ou vos dettes en raison d'un montant que nous vous devons, ni opérer compensation avec ce montant.

## **Nos droits et obligations à titre de prêteur**

### **L1 Autres contrats, quittances et transmissions applicables à l'immeuble**

Nous devons approuver tous les autres contrats et toutes les autres quittances et transmissions applicables au présent prêt, lesquels doivent être rédigés à vos frais, y compris nos frais d'administration courants, par un notaire qui nous convient.

Nous devons recevoir une copie de chaque contrat, quittance, transmission ou acte accompagné de tous les documents dûment signés attestant la validité de la présente hypothèque.

Si une hypothèque légale est inscrite à l'égard de l'immeuble ou si le droit d'exiger le paiement est exercé pour faire valoir une charge prioritaire, vous vous engagez à faire radier cette hypothèque ou régler toute réclamation relative à une charge prioritaire dans un délai de quinze (15) jours. Sans que rien ne nous y oblige, nous pouvons payer la dette garantie par l'hypothèque légale ou la charge prioritaire. Tout paiement que nous effectuons en votre nom porte intérêt au taux du prêt.

## **L2 Entretien de l'immeuble**

### **Réparations et entretien**

Si à notre avis des réparations s'imposent, nous pouvons procéder à de telles réparations et vous devez en payer immédiatement les coûts.

### **Assurance sur l'immeuble**

Nous avons le droit de donner notre approbation à l'égard de l'assureur et de la police d'assurance relative à l'immeuble.

Si vous ne respectez pas les exigences en matière d'assurance du présent document, nous pouvons, sans que rien ne nous y oblige, souscrire une assurance à vos frais. Le cas échéant, le montant que nous versons pour la prime d'assurance devient exigible aussitôt et porte intérêt au taux du prêt.

Quel que soit le sinistre aux termes de la police d'assurance, notre demande d'indemnité à titre de bénéficiaire prime celle d'un tiers. Si l'immeuble fait l'objet d'un sinistre ou de dommages de quelque nature que ce soit, vous devez nous aviser immédiatement et nous fournir à vos frais toutes les preuves nécessaires du sinistre. Le présent document constitue pour une compagnie d'assurances une autorisation suffisante lui permettant de nous verser une indemnité au titre de la police d'assurance ou d'accepter nos instructions en ce qui a trait au règlement du sinistre. Nous avons le droit de recevoir le produit de chaque police d'assurance et de l'affecter en tout ou en partie à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble ou au remboursement du solde impayé de votre prêt ou de tout autre montant que vous nous devez. Tous les travaux de reconstruction ou de réparation doivent recevoir notre approbation avant qu'ils commencent.

### **Inspections**

Nous ou nos mandataires pouvons inspecter l'immeuble ainsi que tout bâtiment qui y est érigé chaque fois que nous le jugeons nécessaire. Dans le cas d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, «nous» comprend les mandataires de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux fins du présent article.

Nous pouvons procéder à une inspection à n'importe quelle fin, notamment pour effectuer des analyses environnementales, des évaluations des lieux, des vérifications ou des études que nous jugeons nécessaires. Une telle inspection ne peut être assimilée à un droit de possession de notre part de votre immeuble.

Vous devez régler les frais relatifs à nos inspections ou tous autres frais.

### **Impôt relatif à l'immeuble**

- a) Nous établissons le montant estimatif de l'impôt foncier et de l'impôt applicable pour l'année à l'immeuble en fonction des renseignements que nous avons reçus de vous. Nous pouvons revoir au besoin le montant estimatif.
- b) Nous acquittons l'impôt foncier et l'impôt applicable à l'immeuble à même les versements mensuels que vous nous faites tant que vous n'êtes pas en défaut aux termes du présent document. Si le montant que vous nous avez versé est insuffisant, nous pouvons tout de même acquitter l'impôt, ce qui occasionnera un solde débiteur sur votre compte de provision pour impôt foncier. Tout solde débiteur devient exigible sans délai et est imputé sur votre prêt. Rien ne nous oblige à vous informer de l'existence d'un solde débiteur.
- c) Nous pouvons déduire de la dernière avance du montant en principal un montant suffisant pour acquitter tout l'impôt exigible au plus tard à la date d'ajustement de l'intérêt et impayé à la date de la dernière avance.
- d) Nous vous versons des intérêts sur le solde créditeur de votre compte de provision pour impôt foncier. L'intérêt ainsi versé n'est pas inférieur à celui versé par la Banque Scotia sur les comptes-chèques d'épargne affichant le même solde créditeur. Le solde débiteur de votre compte de provision pour impôt foncier porte intérêt au taux applicable au montant du prêt jusqu'à ce que le solde débiteur soit remboursé en totalité.

Si vous omettez d'effectuer un versement sur le prêt, nous pouvons utiliser les fonds de votre compte de provision pour impôt foncier pour rembourser l'intérêt échu et exigible, le montant du prêt ou les deux.

## **L3 Revenu tiré de l'immeuble**

Si nous vous retirons l'autorisation de percevoir les loyers et les revenus de l'immeuble, nous pouvons percevoir ces loyers et revenus. À cet égard, nous avons droit à une commission que nous pouvons déduire des montants perçus.

Rien ne nous oblige à vous informer d'une irrégularité dans le paiement des loyers.

#### **L4 Avis**

Tout avis écrit, mise en demeure ou action qui vous est destiné ou qui est destiné à un acquéreur subséquent de l'immeuble hypothéqué peut être donné ou signifié à l'adresse indiquée dans le présent document ou à votre dernière adresse connue.

Si nous sommes dans l'impossibilité de procéder à une signification à l'une ou l'autre de ces adresses, la signification peut être faite au palais de justice du district judiciaire où est située la propriété.

#### **L5 Nos recours si vous êtes en défaut**

Notre sûreté peut être réalisée et, en plus de nos droits et recours prévus par la loi, nous pouvons, immédiatement ou à une date ultérieure, prendre l'une ou l'autre des mesures ou toutes les mesures qui suivent si vous :

- êtes en défaut à l'égard d'une obligation aux termes du présent document;
- faites faillite ou devenez insolvable;
- abandonnez l'immeuble.

Nous pouvons exiger, aux termes du présent document, le paiement de la totalité du montant dû majoré des intérêts échus.

Le fait que nous décidions de ne pas exercer notre droit d'exiger le paiement ne signifie pas que nous renonçons à l'exercer plus tard.

Le fait que nous renoncions en tout ou en partie à ce que vous régliez une somme que vous avez omis de payer ou à toute autre obligation ou le fait que nous exercions notre droit d'exiger le paiement ne nous empêche pas d'exercer tout autre droit dont nous disposons.

Nous ne sommes tenus qu'à une diligence raisonnable dans l'exercice de nos droits et l'acquiescement de nos obligations aux termes du présent contrat. Notre responsabilité se limite à la faute lourde ou intentionnelle en ce qui concerne l'immeuble.

L'hypothèque constituée aux termes du présent document s'ajoute aux autres hypothèques ou sûretés dont nous sommes titulaires sans s'y substituer.

#### **L6 Quittance du prêt hypothécaire**

Nous pouvons établir les modalités relatives à l'extinction de nos droits à l'égard de la totalité ou d'une partie de l'immeuble (c'est-à-dire faire en sorte que l'immeuble soit franc ou partiellement franc de l'hypothèque) que ce soit à titre onéreux ou non. Si nous levons l'hypothèque sur une partie de l'immeuble, le reste de l'immeuble demeure affecté à la garantie.

Si l'immeuble est subdivisé avant que nos droits dans l'immeuble soient éteints, le prêt hypothécaire est garanti par chacune des subdivisions de l'immeuble, c'est-à-dire que chaque partie garantit le remboursement du montant total que vous nous devez, et ce, même si nous renonçons à nos droits à l'égard d'une autre partie de l'immeuble au titre de l'hypothèque.

Nous pouvons vous décharger, de même que toute caution ou toute autre personne, de l'exécution d'une obligation aux termes du présent document, d'un contrat ou d'un document constitutif de sûreté, sans avoir à lever l'hypothèque en tout ou en partie ou toute autre sûreté. Une telle décharge ne s'étend pas aux autres personnes ayant contracté des obligations aux termes du présent document ou d'un contrat.

À l'extinction de nos droits à l'égard de l'immeuble, vous devez faire préparer une quittance, à vos frais, par un notaire. Vous devez nous accorder un délai raisonnable pour la signature de la quittance. Il vous appartient d'inscrire la quittance et d'acquiescer les droits d'inscription.

#### **L7 Cession de nos droits**

Nous pouvons vendre ou céder, en totalité ou en partie, le prêt, une entente ou la présente hypothèque à un ou des tiers sans vous en aviser ou sans votre consentement.

Le cas échéant, il est entendu que la présente hypothèque continue de garantir tous les montants exigibles aux termes d'un prêt ou d'une entente qui a été vendu ou cédé ainsi que tous les prêts octroyés aux termes d'une entente conclue après une telle vente ou cession. Après avoir été vendu ou cédé, la présente hypothèque, un prêt ou une entente peut être racheté par nous, qu'il y ait défaut ou non.

#### **L8 Renouvellement du prêt hypothécaire ou modification de ses modalités**

Au besoin, nous pouvons passer avec vous (ou avec toute personne à qui vous aurez transféré le bien-fonds) une ou plusieurs conventions écrites afin de modifier la présente hypothèque en prolongeant la période de paiement, en la renouvelant, en renouvelant pour

de nouvelles durées, en changeant le taux d'intérêt payable en vertu de l'hypothèque ou en modifiant autrement les stipulations.

Vous vous engagez à payer tout montant dû en vertu du prêt hypothécaire à la date d'échéance ou, si nous vous avons offert de renouveler le prêt, à conclure avec nous un accord de renouvellement d'ici la date d'échéance. Dans la négative, à moins que nous vous ayons avisé que nous ne renouvelons pas votre prêt hypothécaire, vous convenez que le prêt sera renouvelé automatiquement conformément aux conditions de renouvellement et à toutes les autres dispositions de l'accord de renouvellement.

Qu'il y ait ou non des charges sur le bien-fonds en plus de cette hypothèque lors de la signature de cette convention, il n'est pas nécessaire de publier la convention au bureau de la publicité des droits afin de maintenir la priorité de rang de la présente hypothèque, telle qu'elle est modifiée, sur tout instrument publié après cette hypothèque. Toute référence à l'hypothèque dans les présentes clauses types relatives à la charge signifie la présente hypothèque telle qu'elle est modifiée par une telle convention ou de telles conventions.

(Fin de page)

Annexes

Annexe des équivalences de taux

Les intérêts payables sur le prêt en vertu du présent document sont calculés mensuellement, non d’avance. Le tableau ci-dessous indique les taux d’intérêt correspondants si les intérêts étaient calculés semestriellement, non d’avance.

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

Annexe relative aux modalités de remboursement anticipé

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

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

Option Temps d’arrêt<sup>MD</sup>

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

Maintien de vos obligations

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

Prêt non assorti d’un taux plafond selon l’alinéa D2 de l’acte de prêt et remboursement anticipé durant la période ouverte

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

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

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

Prêt assorti d’un taux plafond selon l’alinéa D2 de l’acte de prêt et remboursement anticipé durant la période fermée

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

OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ		
Comment	Quand	Résultat
1. *En effectuant un versement hypothécaire supplémentaire (principal, intérêt et impôt foncier)	À n’importe quelle date de versement ordinaire durant l’année	Le montant en principal de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant
2. *En remboursant jusqu’à 15 % du montant initial en principal de votre prêt hypothécaire	N’importe quand (sauf le jour du remboursement intégral), la somme totale ne devant pas excéder le maximum annuel	
3. En augmentant votre versement ordinaire d’un montant n’excédant pas 15 % du versement en principal et intérêt établi pour la durée du prêt hypothécaire	Une fois chaque année de la durée de votre prêt hypothécaire	

\*Seules les options 1 et 2 permettent d’omettre un versement.

**Pénalité en cas de remboursement anticipé**

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

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

**Remise en espèces**

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

Remise  
remboursable

=

Durée restante en mois (chiffre arrondi)

Durée initiale en mois

x

Remise  
reçue

(Fin de page)

## Signatures

### Intervention du conjoint

Le conjoint,

qui a été informé de l’acte de prêt et de l’hypothèque, donne son consentement à la conclusion d’un tel acte de prêt et d’une telle hypothèque et confirme que l’état matrimonial est conforme à la déclaration.

Même si l’immeuble est une résidence familiale aux termes du Code civil du Québec et qu’il fait l’objet d’une déclaration de résidence familiale, les hypothèques, droits et options du prêteur à l’égard de l’immeuble ont priorité, le conjoint renonçant à tout droit pouvant découler d’une déclaration présente et à venir inscrite à l’égard de l’immeuble.

La déclaration de résidence familiale est annulée si, après avoir exercé nos droits hypothécaires, nous devenons propriétaires de l’immeuble ou le vendons à un tiers. Vous et votre conjoint consentez à la présente condition.

### Intervention de la caution

La caution,

a pris connaissance du présent document et déclare être satisfaite de ses modalités. La caution accepte sans réserve de nous rembourser conjointement et solidairement le montant du prêt majoré de l’intérêt ainsi que tout montant auquel nous avons droit et à s’acquitter de toutes vos obligations aux termes de ce document, dans l’éventualité où vous ou un acquéreur subséquent seriez en défaut à l’égard du prêt.

Sans que nous ayons à obtenir son consentement ou à lui donner d’avis, la caution reconnaît que nous pouvons à titre de prêteur :

- accorder des délais pour le paiement du prêt et de l’intérêt exigible;
- accepter de modifier les stipulations du prêt (notamment en ce qui a trait à l’augmentation du taux d’intérêt);
- renouveler le prêt ou modifier/accroître le montant du prêt;
- modifier la durée ou accorder une quittance à l’égard d’une partie ou de la totalité de l’immeuble;
- renoncer à tout droit prévu dans le présent document à l’égard de toute personne;
- réaliser ou remplacer toute sûreté consentie à l’égard du prêt.

Aucun de ces délais et aucune de ces modifications ne déchargent la caution de ses obligations, lesquelles demeurent inchangées.

Nous pouvons exiger de la caution qu’elle acquitte le plein montant exigible aux termes du présent contrat sans avoir à réaliser la sûreté sur l’immeuble au titre du prêt hypothécaire ou toute autre sûreté et à utiliser tout autre recours contre l’emprunteur ou un acquéreur subséquent de l’immeuble. La caution renonce aux bénéfices de division et de discussion.

(Fin de page)



**DONT ACTE :**  
FAIT ET PASSÉ en la ville de

dans la province de

sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent avec ledit notaire et en sa présence.  
N<sup>o</sup> de référence du prêt octroyé par la Société hypothécaire Scotia

Signée à  
,  
à la date du présent document.

La Banque de Nouvelle-Écosse  
Par :  
\_\_\_\_\_

Emprunteur  
\_\_\_\_\_

Emprunteur  
\_\_\_\_\_

Conjoint  
\_\_\_\_\_

Caution  
\_\_\_\_\_

Partie intéressée  
\_\_\_\_\_

Notaire  
\_\_\_\_\_

Nº

Date

PRÊT ACCORDÉ

par

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

à