

# HYPOTHÈQUE

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

N° de réf. \_\_\_\_\_

DROIT DE PROPRIETE LIBRE ET PERPETUELLE  DROIT DE TENURE A BAIL  (cocher la mention applicable (/))

Les parties à la présente hypothèque sont :

\_\_\_\_\_ de  
(débiteur hypothécaire)  
\_\_\_\_\_ et  
(profession ou autre moyen d'identification)

\_\_\_\_\_ (adresse)  
(débiteur hypothécaire)  
\_\_\_\_\_  
(profession ou autre moyen d'identification)

le «débiteur hypothécaire»

– ET –

la SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA, de

(adresse de la succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse)

une personne morale,

le «créancier hypothécaire»

– ET –

( le conjoint du débiteur hypothécaire s'il n'est pas débiteur hypothécaire)

de \_\_\_\_\_  
(adresse)

(profession ou autre moyen d'identification)

le «conjoint du débiteur hypothécaire»

– ET –

\_\_\_\_\_ de  
(garant)

\_\_\_\_\_ (adresse)

\_\_\_\_\_ et  
(profession ou autre moyen d'identification)

\_\_\_\_\_ (garant)

de \_\_\_\_\_  
(adresse)

\_\_\_\_\_ (profession ou autre moyen d'identification)

le «garant».

Le débiteur hypothécaire hypothèque en fief simple au profit du créancier hypothécaire, avec une clause de rachat, la parcelle décrite à l'Annexe «A» ci-joint, pour garantir le remboursement du principal et des intérêts aussi bien avant qu'après qu'ils soient arrivés à échéance, comme suit :

**Principal :**

\_\_\_\_\_ \$

**Taux d'intérêt :**

\_\_\_\_\_ % par année.

**Méthode de calcul de l'intérêt :**

semestriellement et non d'avance

**Date d'ajustement de l'intérêt :**

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

**Durée :**

\_\_\_\_\_ ans débutant à la date d'ajustement de l'intérêt

**Paiements :**

\_\_\_\_\_ \$

**Dates des paiements :**

commençant le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ et par la suite, le \_\_\_\_\_ de chaque mois pendant la durée.

**Date d'échéance :**

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

**Lieu des paiements :**

au bureau du créancier hypothécaire, situé à Toronto (Ontario) ou à tout autre lieu désigné par le créancier hypothécaire. Jusqu'à avis contraire, le créancier hypothécaire, par présente, nomme comme lieu du paiement la succursale La Banque de Nouvelle-Écosse située à l'adresse indiquée ci-dessus.

La présente hypothèque contient les engagements et conditions qui figurent :

- (a) dans le Règlement sur les hypothèques – Loi sur les formules types de transfert du droit de propriété, et à l'Annexe «B» ci-jointe;
- (b) à l'Annexe «C» ci-jointe.

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

Fait le \_\_\_\_\_.

SIGNÉ, SCELLÉ ET REMIS  
en présence de

X \_\_\_\_\_  
témoin

) X \_\_\_\_\_ SJ  
débiteur hypothécaire

X \_\_\_\_\_  
témoin

) X \_\_\_\_\_ SJ  
débiteur hypothécaire

X \_\_\_\_\_  
témoin

) X \_\_\_\_\_ SJ  
conjoint du débiteur hypothécaire

X \_\_\_\_\_  
témoin

) X \_\_\_\_\_ SJ  
garant

X \_\_\_\_\_  
témoin

) X \_\_\_\_\_ SCEAU  
garant

## Annexe «A»

à l'hypothèque intervenue entre \_\_\_\_\_

---

et la **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA**,

en date du \_\_\_\_\_

**Description de votre bien-fonds sur lequel porte la présente hypothèque.**

Un bien-fonds vous appartenant ou que vous avez pris à bail (si vous êtes preneur à bail de votre bien-fonds en vertu d'un bail, cela signifie que vous avez l'usage exclusif des bâtiments pendant la durée du bail) :

## Annexe «B»

à l'hypothèque intervenue entre \_\_\_\_\_

et la **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA**, en date du \_\_\_\_\_

Les conditions et engagements suivants font partie intégrante de l'Annexe «B» de l'hypothèque. Les conditions et engagements établis à la première colonne ci-dessous et identifiés par un numéro ont le même effet que les conditions et engagements établis à la deuxième colonne ci-dessous identifiés par le même numéro.

Première colonne	Deuxième colonne
103. Le créancier hypothécaire peut décider de l'utilisation des revenus d'assurance.	103. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire doit dès la survenance d'une perte ou d'un dommage, fournir toutes preuves nécessaires et faire toutes choses nécessaires pour permettre au créancier hypothécaire d'obtenir le paiement des revenus d'assurance; il est également convenu que le créancier hypothécaire peut, à son choix, utiliser les revenus d'assurance que le créancier hypothécaire a reçu, pour réparer ou reconstruire le bâtiment ou payer le principal, les intérêts et autres sommes payables en vertu des présentes, qu'une somme soit alors due ou non, de la manière qu'il peut déterminer ou payer le débiteur hypothécaire ou toute personne qui apparaît être sur le titre enregistré, le propriétaire des bien-fonds et lieux ou partiellement d'une manière et partiellement d'une autre; mais tout paiement de revenus d'assurance au débiteur hypothécaire ne constitue pas une réduction de toutes sommes payables en vertu des présentes au créancier hypothécaire par le débiteur hypothécaire.
105. Toutes les améliorations sont réputées être des objets fixés à demeure.	105. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que tous les bâtiments, constructions, appareils, machines et améliorations quels qu'ils soient, y compris les fournaises, chaudières, chauffe-eau, et tout l'équipement de plomberie, climatisation, ventilation et chauffage, les suspensions électriques, stores, contre-portes, contre-fenêtres, fenêtres à moustiquaire, portes à moustiquaire et tous les appareils et équipements y relatifs qui sont maintenant ou seront par la suite installés sur les biens-fonds et lieux, sont ou seront par la suite réputés être des objets fixés à demeure et constituer une partie des biens-fonds, même s'ils n'y sont pas autrement fixés que par leur poids.
113. L'avance de toute partie du principal sera à la disposition du créancier hypothécaire.	113. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que ni la passation ni l'enregistrement de la présente hypothèque ni l'avance d'une partie du principal n'oblige le créancier hypothécaire à avancer le principal ou toute partie non avancée du principal; toute avance est à la seule disposition du créancier hypothécaire.
116. Le créancier hypothécaire doit préparer une libération.	116. Le créancier hypothécaire prépare une quittance de la présente hypothèque aux frais du débiteur hypothécaire, et le créancier hypothécaire dispose d'un délai raisonnable après la réception du plein montant pour préparer et passer cette quittance.
119. Toutes sommes payables constituent une charge grevant les biens-fonds et doivent porter intérêt.	119. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que toute somme due ou que le débiteur hypothécaire doit payer en vertu de la présente hypothèque au créancier hypothécaire, doit être ajoutée au principal et constitue une charge grevant les biens-fonds et lieux et porte intérêt jusqu'à son paiement au taux stipulé aux présentes.
120. Le débiteur hypothécaire garantit qu'il a droit de transférer les biens-fonds.	120. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire a le droit légitime, les pleins pouvoirs et l'autorité légale pour transférer les biens-fonds et lieux.
121. Le débiteur hypothécaire garantit que les biens-fonds sont libres de toute charge.	121. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que les biens-fonds et lieux sont libres, exempts, exonérés et libérés de tous les arriérés de taxes et d'impôts quels qu'ils soient, dus ou payables au titre de la totalité ou d'une partie des biens-fonds et lieux, résultant de tous transferts, hypothèques, droits, annuités, dettes, exécutions, reconnaissances de dettes et jugements antérieurs et de toute manière d'autres charges quelles qu'elles soient.
122. Le débiteur hypothécaire garantit le titre.	122. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire doit toujours garantir et défendre à jamais la totalité et toute partie des biens-fonds et lieux pour le créancier hypothécaire contre les réclamations et demandes légales de toutes personnes quelles qu'elles soient.

<b>Première colonne</b>	<b>Deuxième colonne</b>
123. Le débiteur hypothécaire promet qu'il passera tout instrument supplémentaire qui peut être exigé.	123. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire doit faire, exécuter, supporter et passer, et faire faire, effectuer, supporter et passer à l'occasion et à tout moment par la suite, tous actes, actes de transfert, transferts et instruments légaux raisonnables supplémentaires, que le créancier hypothécaire ou son avocat conçoivent, conseillent ou exigent, pour parfaire le transfert des biens-fonds, lieux et dépendances, au créancier hypothécaire.
124. Le débiteur hypothécaire et le créancier hypothécaire peuvent convenir de modifier les termes de la présente hypothèque sans enregistrer la modification.	124. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que toute convention écrite conclue entre eux pour le renouvellement de la présente hypothèque, la prolongation du délai de paiement de la totalité ou d'une partie des sommes payables en vertu des présentes ou tout changement du taux d'intérêt de la présente hypothèque, avant l'exécution par le créancier hypothécaire d'une quittance de la présente hypothèque, peut ne pas être enregistrée mais est effective et lie à toutes fins les biens-fonds, le débiteur hypothécaire, tous créanciers hypothécaires, cessionnaires ou bénéficiaires de transferts qui acquièrent un droit sur la totalité ou toute partie des biens-fonds après la date de la présente hypothèque, et elle a priorité sur ces créanciers hypothécaires, cessionnaires ou bénéficiaires de transferts lorsqu'elle est déposée ou détenue au bureau du créancier hypothécaire et elle ne peut pas libérer ou affecter tout engagement ou accord contenu dans la présente hypothèque ou qui lui est accessoire.
127. Le débiteur hypothécaire a une obligation qui se poursuit.	127. Toute extension de temps accordée par le créancier hypothécaire au débiteur hypothécaire, ou à toute personne qui s'en réclame, ou toute autre négociation menée par le créancier hypothécaire avec le propriétaire du droit de rachat ne doit en aucune façon porter atteinte ni nuire aux droits du créancier hypothécaire à l'encontre du débiteur hypothécaire ou de toute autre personne responsable du paiement des sommes nanties par les présentes.
128. Le débiteur hypothécaire doit aviser le créancier hypothécaire de tout changement de son état civil.	128. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire qu'en conséquence de tout changement affectant l'état civil du débiteur hypothécaire ou la qualification du bien-fonds et des lieux en tant que foyer matrimonial au sens de la <i>Loi sur les biens matrimoniaux</i> , le débiteur hypothécaire doit aviser le créancier hypothécaire et lui en fournir tous les détails.

Si la présente hypothèque est une hypothèque sur bail, les conditions et engagements suivants sont aussi inclus dans la présente Annexe «B» de l'hypothèque. Les conditions et engagements établis à la première colonne ci-dessous et identifiés par un numéro ont le même effet que les conditions et engagements établis à la deuxième colonne ci-dessous et identifiés par le même numéro.

<b>Première colonne</b>	<b>Deuxième colonne</b>
132. Le débiteur hypothécaire détient le dernier jour du bail en fiducie pour le créancier hypothécaire.	132. Le débiteur hypothécaire aura désormais la possession des lieux pendant le dernier jour de la durée accordée par le bail hypothéqué en vertu des présentes en fiducie pour le créancier hypothécaire et le cédera et en disposera d'après ce que le créancier hypothécaire pourra ordonner, mais sous réserve du même droit de rachat et autres droits qui sont par les présentes accordés au débiteur hypothécaire relativement à la durée dérivée accordée par les présentes; le débiteur hypothécaire nomme irrévocablement par les présentes le créancier hypothécaire comme son représentant pour être son mandataire pendant la durée de la présente sûreté et en cas de manquement à l'engagement de céder le bail et de transférer les lieux et le dernier jour de la durée accordée par le bail selon ce qu'ordonne le créancier hypothécaire à tout moment, et en particulier dès toute vente effectuée par le créancier hypothécaire en vertu de son pouvoir de vente contenu dans les présentes, pour céder le bail et transférer les lieux et le droit de retour à l'acheteur; et il est par les présentes déclaré que le créancier hypothécaire ou toute autre personne qui a pour le moment droit aux sommes garanties par les présentes peut à tout moment par voie d'acte de transfert, retirer au débiteur hypothécaire ou à toute autre personne le statut de fiduciaire du bail accordé en vertu de la déclaration de fiducie susmentionnée et dès ce retrait de statut au débiteur hypothécaire ou à tout futur fiduciaire du bail, il peut, par voie d'acte de transfert, nommer un ou des nouveaux fiduciaires à la place du débiteur hypothécaire.
133. Le débiteur hypothécaire cédera, sur demande, le dernier jour de la durée au créancier hypothécaire.	133. Le débiteur hypothécaire convient avec le créancier hypothécaire que le débiteur hypothécaire, relativement au bail visé par les présentes, à la demande du créancier hypothécaire mais aux frais et à la charge du débiteur hypothécaire accorde et cède au créancier hypothécaire ou à toute personne qu'il peut nommer, le dernier jour de la durée exclu plus haut ou de tout renouvellement ou substitut de la durée; et de plus en cas de vente effectuée par le créancier hypothécaire en vertu de son pouvoir de vente contenu dans les présentes, le débiteur hypothécaire a la possession des lieux pendant le dernier jour de la durée exclu plus haut, et de tout renouvellement ou substitut de la durée et de tous les droits de renouvellement en fiducie pour l'acheteur, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit.

# Annexe «C»

à l'hypothèque intervenue entre

---

et la **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA**, en date du \_\_\_\_\_

Les conditions et engagements qui suivent font partie intégrante de l'Annexe «C» de l'hypothèque.

## DÉFINITIONS

Dans les conditions et les engagements stipulés dans la présente Annexe «C» de l'hypothèque ainsi que dans toute autre annexe de la formule A15 Hypothèque, **hypothèque** désigne la formule A15 Hypothèque et toute annexe de la formule A15 Hypothèque; **vous et votre(vos)** désignent chacune des personnes ayant signé la présente hypothèque à titre de débiteur hypothécaire; **nous et notre(nos)** désignent la Société hypothécaire Scotia, à titre de créancier hypothécaire; **bien-fonds** désigne la ou les parcelles décrites dans l'Annexe «A» de l'hypothèque; **montant du prêt** désigne le principal qui vous a été prêté et qui demeure impayé; **année de la durée de l'hypothèque** désigne une période de douze mois débutant à la date d'ajustement de l'intérêt ou à l'anniversaire de cette date; **durée de l'hypothèque** désigne la période débutant à la date d'ajustement de l'intérêt et se terminant le jour précédent la date du paiement final qui est indiquée dans l'hypothèque.

S'il s'agit d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, il est assuré aux termes de la **Loi nationale sur l'habitation**.

### 1. AJOUT, MODIFICATION OU AMÉLIORATION - UTILISATION DE VOTRE BIEN-FONDS

Aucun ajout, modification ou amélioration ne sera effectué par vous sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

Utilisation de votre bien-fonds – Vous pouvez évidemment garder la possession de votre bien-fonds. Toutefois, si vous êtes en défaut de toute obligation envers nous découlant de la présente hypothèque, nous avons le droit de prendre immédiatement possession de votre bien-fonds.

Vous ne devez pas utiliser votre bien-fonds à des fins commerciales, sans avoir obtenu au préalable notre consentement écrit.

### 2. INTÉRÊT

A. **Taux d'intérêt** – Le taux d'intérêt que vous devez payer sur le montant du prêt est celui indiqué à la page 1 de l'hypothèque. L'intérêt est payable mensuellement et calculé semestriellement, non d'avance. Le premier calcul semestriel d'intérêt suivant la **date d'ajustement de l'intérêt** (soit la date de début de votre hypothèque) sera pour la période de six mois commençant à cette date. Ce calcul doit se faire six mois après la date d'ajustement de l'intérêt et le calcul semestriel de l'intérêt continuera d'être fait par la suite tous les six mois. Ce taux d'intérêt est payable sur le montant du prêt à la fois avant et après défaillance du débiteur, jusqu'au remboursement intégral du montant du prêt.

B. **Intérêt composé** – Si vous omettez d'effectuer votre paiement mensuel à la date prévue, nous vous compterons de l'intérêt sur tout montant du principal et de l'intérêt en souffrance jusqu'à ce que ce montant nous soit payé. C'est ce qu'on appelle l'intérêt composé. Nous vous compterons de même de l'intérêt au taux cité ci-dessus sur l'intérêt composé qui est en souffrance, ceci jusqu'à ce qu'il nous soit payé. Le taux d'intérêt applicable à l'intérêt composé est le même que celui payable sur le montant du prêt avant et après la date du dernier versement de même qu'avant et après défaillance du débiteur. Cet intérêt sera payé périodiquement, à des intervalles (**dates d'arrêté de compte**) identiques aux dates de paiement mensuel.

C. Tout intérêt et intérêt composé constituent une charge grevant votre bien-fonds.

### D. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées

Si vous avez un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le taux d'intérêt annuel qui s'appliquera à votre prêt au cours de la période de construction sera un taux variable correspondant au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse, majoré de 1 %. Exigibles mensuellement, les intérêts seront calculés semestriellement, non d'avance. Le taux d'intérêt sur votre prêt sera rajusté, sans qu'un préavis vous soit envoyé, le jour même de toute fluctuation du taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse. Le taux de base en vigueur de la Banque Scotia peut être obtenu dans toute succursale de la Banque Scotia ou sur le site Web [www.banquescotia.com](http://www.banquescotia.com).

La période de construction commence à la date de la première avance du prêt hypothécaire et prend fin à la première des dates suivantes : 9 mois plus tard ou date à laquelle au moins 75 % du montant en principal du prêt aura été décaissé.

### 3. MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DE VOTRE PRÊT

A. **Paiements mensuels** – Vous devez nous rembourser le montant du prêt et tout intérêt exigible sur ce montant, en dollars canadiens. Vos versements mensuels ordinaires et tous autres paiements seront faits à notre bureau situé à Toronto (Ontario) ou à tout autre lieu que nous aurons désigné. Ces paiements devront être effectués comme suit :

Avant la date de début du prêt, vous nous paierez des intérêts calculés semestriellement, non d'avance, au taux applicable au montant du prêt, sur tous les fonds que nous vous avancés.

Si plus d'un mois s'écoule entre la date de l'avance et la date d'échéance de votre premier versement ordinaire, vous réglerez à part les intérêts courus au cours de cette période. À notre discrétion, ces intérêts seront exigibles un mois avant la date d'échéance de votre premier versement ordinaire ou à cette date

d'échéance, ou encore ils pourront être prélevés sur des avances ultérieures. Nous pouvons également exiger que vous acquittiez ces intérêts sur une base mensuelle, avant que nous établissions une date d'échéance pour votre premier versement ordinaire.

Le principal ainsi que l'intérêt calculé à partir de la date d'ajustement de l'intérêt sera exigible et payable par vous en **paiements mensuels réguliers**.

Vous nous ferez parvenir vos paiements mensuels ordinaires en versements égaux tel qu'indiqué dans la formule A15 Hypothèque. Chaque paiement consistera en une partie du principal ainsi que l'intérêt exigible et payable à la date prévue pour le versement mensuel.

Vous devez payer le solde du principal ainsi que tout intérêt exigible et payable, à la date indiquée dans la formule A15 Hypothèque comme étant la date d'échéance.

**B. Imputation des paiements mensuels** – Chaque versement mensuel sera imputé **en premier** au paiement de l'intérêt exigible et payable, et **par la suite** à la réduction du principal.

**C. 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 nous devez aux termes du prêt hypothécaire si vous vendez, transférez, hypothéquez ou grevez le bien-fonds d'une charge 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 présent 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 présent prêt hypothécaire demeurent inchangés.

**D. Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées** – Si vous avez un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, vous effectuerez, tous les mois au cours de la période de construction, des versements en intérêts seulement dont le premier sera exigible un mois après la date de la première avance. Chaque fois que notre taux de base sera modifié, le montant de ces versements en intérêts seulement sera automatiquement rajusté (ainsi que le mentionne l'alinéa 2D des présentes) en fonction du montant en principal déjà avancé. Votre dernier versement en intérêts seulement sera exigible à la première des dates suivantes : i) date d'échéance indiquée dans la formule A15 Hypothèque; ii) 9 mois après la date de la première avance sur votre prêt; ou iii) date à laquelle au moins 75 % du montant en principal du prêt aura été décaissé. À cette date, le solde du prêt, majoré de tous les intérêts courus, devra être intégralement remboursé, à moins que le prêt ne soit converti selon les modalités décrites ci-après.

Si 75 % des fonds de votre prêt à la construction à avances échelonnées n'ont pas été décaissés au plus tard à la fin de la période de neuf mois, nous pouvons, à notre gré :

1. convertir votre prêt hypothécaire comme il est décrit ci-dessous
2. continuer à percevoir l'intérêt seulement pour une période de temps déterminée
3. exiger le remboursement complet du solde du prêt et de tous les intérêts

#### Convertibilité du prêt

Lorsqu'au moins 75 % du montant en principal de votre prêt aura été décaissé (à condition que cela se produise dans les 9 mois qui suivent la première avance), nous établirons une nouvelle date de début du prêt et convertirons le prêt selon la durée, le type de taux et le calendrier de remboursement que vous avez choisis, compte tenu du montant intégral en principal indiqué dans le Contrat de crédit à un particulier ou dans tout accord modifiant ce contrat. Nous vous fournirons à cet égard un avis de confirmation qui énoncera notamment le taux d'intérêt applicable à votre prêt hypothécaire, le montant des versements en principal et intérêts, la date de début du prêt et sa date d'échéance.

**E. Modalités de remboursement anticipé** – Si un document intitulé Stipulations optionnelles relatif au remboursement anticipé est joint à la présente hypothèque, vous pouvez rembourser de façon anticipée le montant en principal suivant les dispositions énoncées.

**Prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées** – Si vous avez un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, le présent alinéa 3E ne s'applique pas à votre prêt durant la période de construction.

#### 4. DROIT DE PROPRIÉTÉ

**A. À TITRE DE PROPRIÉTAIRE DU BIEN-FONDS**, vous attestez :

- i) que vous êtes le propriétaire légitime du bien-fonds;
- ii) que vous avez le droit de nous céder le bien-fonds;
- iii) qu'il n'existe aucune charge grevant le titre de propriété; et
- iv) qu'il n'existe aucune limitation ou restriction grevant le titre de propriété (à l'exception uniquement des règlements relatifs à la construction ou au zonage et des restrictions enregistrées).

#### 5. AUTRES ENGAGEMENTS

Vous vous engagez à ne rien faire qui puisse porter atteinte à nos droits dans le bien-fonds.

Afin d'assurer la cession de la totalité de vos droits en notre faveur, vous vous engagez à signer tout document et faire tout ce que nous jugeons nécessaire.

#### 6. REMBOURSEMENT DES DÉPENSES DE RECHERCHE DE TITRE

Si pour une raison quelconque nous ne vous avançons pas le plein montant du capital ou une partie de celui-ci :

- vous vous engagez, en signant cette hypothèque, à nous transférer tous vos droits dans votre bien-fonds. Nous vous rembourserez, sur demande, nos dépenses engagées pour la recherche de titre de votre bien-fonds et pour la préparation et l'enregistrement de cette hypothèque;

- jusqu'à ce que nous soient remboursées nos dépenses, ce montant constituera une charge grevant votre bien-fonds, et sera ajouté au montant du prêt.

## 7. IMPÔTS

A. Vous devez nous verser des paiements mensuels pour couvrir les impôts fonciers payables sur votre bien-fonds, afin que nous puissions payer ces impôts lorsqu'ils seront exigibles.

B. Nous pouvons déduire de la dernière avance du principal, un montant d'argent suffisant pour payer tous les impôts exigibles à ou avant la date d'ajustement de l'intérêt et qui n'ont pas été payés à la date du versement de la dernière avance.

C. Vous devez nous verser des paiements mensuels au titre de vos impôts. Ces paiements seront effectués aux mêmes dates que celles prévues pour vos paiements mensuels réguliers. Chaque paiement mensuel consistera en un douzième environ du montant que nous estimons être exigible et payable au titre de l'impôt pour l'année. Ces paiements mensuels devraient nous permettre de payer tous les impôts à ou avant la date d'échéance annuelle prévue pour leur règlement. Par ailleurs, si vos impôts sont payables en versements, les paiements mensuels devraient nous permettre de payer chacun des versements d'impôt sur votre bien-fonds à ou avant la date à laquelle est dû le dernier versement.

D. Cependant, si la date d'échéance annuelle ou la date du dernier versement de vos impôts est à moins d'une année de la date d'ajustement de l'intérêt, vous devez nous verser des paiements mensuels égaux durant cette période et durant les douze mois qui suivront. Ces paiements mensuels égaux seront fondés sur notre calcul du total des impôts payables pour chacune des deux périodes afin d'être en mesure de recevoir suffisamment d'argent de votre part pour couvrir la totalité des impôts pour chacune de ces périodes.

E. Vous devez également nous payer sur demande tout montant exigible au titre de l'impôt sur votre bien-fonds qui excède notre calcul initial. Ou, à notre choix, nous pouvons augmenter le montant de vos paiements mensuels afin de couvrir ce montant.

F. Nous réglerons vos impôts à même les paiements mensuels que vous nous verserez aussi longtemps que vous n'êtes pas en défaut en vertu de la présente hypothèque. Nous ne sommes pas tenus d'effectuer les paiements d'impôts à leur date d'échéance ou plus qu'une fois par année. Même si vous ne nous avez pas versé suffisamment d'argent pour couvrir les impôts, nous pouvons quand même les régler ce qui créera un solde débiteur à votre compte d'impôts. Vous devrez alors payer immédiatement ce solde débiteur. Jusqu'à son paiement, tout solde débiteur sera ajouté au montant du prêt et constituera une charge grevant votre bien-fonds. Nous ne sommes aucunement tenus de vous prévenir que votre solde est débiteur.

G. Nous vous paierons de l'intérêt sur tout solde créditeur dans votre compte d'impôt. L'intérêt que nous vous paierons ne sera pas moindre que celui payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur ses comptes-chèques d'épargne. Nous vous compterons de l'intérêt sur le solde débiteur de votre compte d'impôt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce que nous soit remboursé le total du solde débiteur.

H. Si vous êtes en défaut d'un paiement sur votre prêt, nous pouvons imputer l'argent dans votre compte d'impôt, soit au remboursement de l'intérêt exigible et payable, soit au montant du prêt, ou les deux.

I. Vous devez nous envoyer dès réception tous avis de cotisation, relevé de compte d'impôt et avis d'impôt que vous recevrez. Le non-respect de cette consigne peut entraîner la facturation de frais additionnels par la municipalité.

## 8. CESSION DE BAUX ET DE LOYERS

A. Si vous avez loué la totalité ou une partie de votre bien-fonds, ou si à une date ultérieure, vous louez la totalité ou une partie de votre bien-fonds, vous devez alors, suite à une demande écrite de notre part, nous transférer et nous céder :

- i) tout bail, convention de bail et leur renouvellement (pour lesquels vous devez d'abord obtenir notre consentement écrit), autres que les renouvellements normalement prévus dans tout bail du genre;
- ii) tout loyer et autre montant exigibles en vertu des termes de tout bail et convention. Toutefois, nous pouvons vous permettre de percevoir les loyers pourvu que vous ne soyiez pas en défaut dans le versement de paiements qui nous sont dus ou quant au respect de vos obligations envers nous découlant de la présente hypothèque; et
- iii) tout droit en vertu des baux et conventions qui affectent votre bien-fonds.

B. De plus, vous convenez que :

- i) vous devez obtenir au préalable notre consentement écrit avant de louer ultérieurement votre bien-fonds;
- ii) aucune application des dispositions de l'article 8 ne nous met en possession de votre bien-fonds;
- iii) si vous êtes en défaut de la présente hypothèque, nous avons le droit de prendre possession de votre bien-fonds; et
- iv) nous ne sommes pas tenus de percevoir les loyers ou autres revenus provenant de votre bien-fonds, ni d'observer les dispositions de tout bail ou convention.

## 9. LES PAIEMENTS QUE NOUS POUVONS EFFECTUER

Nous pouvons payer toute réclamation ou charge grevant votre bien-fonds, que nous considérons prioritaire à cette hypothèque. Nous pouvons aussi payer toutes nos dépenses relatives au recouvrement de tout paiement que nous n'avons pas reçu de vous, dès qu'il est devenu exigible. Ces dépenses incluent tous nos frais d'avocat calculés sur une base avocat-client. Vous devez immédiatement nous rembourser, sur demande, le paiement de toute réclamation ou charge grevant votre bien-fonds ainsi que les dépenses que nous avons engagées. Jusqu'à leur remboursement, les paiements seront ajoutés au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. Vous devez nous payer l'intérêt sur les paiements que nous avons effectués au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt jusqu'à ce qu'ils nous aient été payés en entier. Nous pouvons aussi faire valoir notre droit de percevoir les paiements de vous, avec intérêts exigibles et payables conformément aux stipulations de la rubrique «FAIRE VALOIR NOS DROITS» des conditions et engagements faisant partie de la présente hypothèque.

Si nous payons des réclamations ou des charges grevant votre bien-fonds, nous serons titulaires de tous les droits et garanties détenus par la personne, compagnie, corporation ou le gouvernement, ainsi payé.

## 10. ASSURANCE

Vous devez sans délai assurer et maintenir assurés en notre faveur et jusqu'à la libération de cette hypothèque, tous bâtiments sur lesquels porte la présente hypothèque (y compris ceux qui seront construits ultérieurement, pendant et après la construction) contre toutes pertes ou dommages découlant d'un incendie et des autres risques ordinairement couverts par les polices d'assurance-incendie et contre tous autres risques que nous pouvons préciser. Votre police doit être présentée sous une forme qui nous agrée et doit inclure une couverture pour risques supplémentaires et une clause relative aux garanties hypothécaires stipulant que l'indemnité nous est payable. Vous devez maintenir les bâtiments assurés à leur valeur de remplacement (soit le montant maximum pour lequel peuvent être assurés les bâtiments) en dollars canadiens, par une compagnie que nous avons approuvée. Si nous jugeons que votre assurance est insuffisante, nous pouvons souscrire une assurance pour vous. Vous devrez alors nous rembourser immédiatement le montant que nous aurons déboursé pour cette assurance. Toute prime que nous aurons payée peut être ajoutée au montant du prêt et constituera une charge grevant votre bien-fonds. Vous aurez à payer un intérêt sur toutes primes que nous aurons versées, calculé au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt, jusqu'à ce que vous nous ayez payé ce montant. Vous devrez, sur demande, nous transférer toutes polices d'assurances que vous détientez sur les bâtiments, ainsi que tous les reçus et bénéfices découlant de ces assurances. Sur demande, vous nous donnerez vos polices d'assurance. La présentation de la présente hypothèque sera preuve suffisante pour autoriser l'assureur à nous remettre les indemnités payables en vertu de la police d'assurance ou d'accepter nos instructions relatives à la perte subie.

Si vous :

- ne maintenez pas une assurance suffisante sur les bâtiments telle qu'exigée au présent article;
- ne nous remettez pas une copie de toute police d'assurance ou reçu sur demande; ou
- ne nous fournissez pas sur demande une preuve de tout renouvellement ou remplacement de l'assurance, au moins quinze jours avant l'expiration ou la résiliation de votre assurance.

Nous pouvons, bien que n'y étant pas obligé, assurer tout bâtiment. Le coût de cette assurance souscrite par nous sera ajouté au montant du principal prêté en vertu de cette hypothèque et portera intérêts au taux exigible sur le montant du prêt. Vous devrez rembourser ce montant avec le prochain versement mensuel.

## 11. MAINTIEN DE VOTRE BIEN-FONDS EN BONNE CONDITION

Vous devez garder votre bien-fonds en bonne condition et effectuer toutes réparations nécessaires. Vous ne devez ni faire ni permettre à quelqu'un d'autre de faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur de votre bien-fonds. Nous pouvons inspecter votre bien-fonds en tout temps raisonnable.

Si nous jugeons que :

- vous ne gardez pas votre bien-fonds en bonne condition; ou
- vous faites ou permettez que l'on fasse quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur de votre bien-fonds, nous pouvons effectuer les réparations nécessaires. Vos devrez alors nous rembourser immédiatement les coûts de l'inspection et des réparations nécessaires. Jusqu'à ce qu'ils nous soient payés, ces coûts seront ajoutés au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. Vous aurez à payer de l'intérêt sur ces coûts, au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt, et ce, jusqu'à ce que les coûts nous soient payés intégralement.

## 12. CLAUSE RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

Nous (et, aux fins du présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'il s'agit d'un prêt assuré par cette société) pouvons inspecter votre propriété et les bâtiments qui s'y trouvent, si nous le jugeons à propos. Nous pouvons procéder à une telle inspection à toutes fins utiles et notamment pour effectuer des analyses d'ambiance, des évaluations des lieux et les vérifications ou études que nous estimons nécessaires. Les frais engagés par nous relativement aux analyses, évaluations ou études seront à votre charge et vous nous rembourserez ces frais immédiatement après que nous vous en ayons fait la demande. Si vous ne nous remboursez pas au moment où nous vous en faisons la demande, nous pouvons ajouter les montants au solde impayé de votre hypothèque et ils porteront intérêts au taux d'intérêt exigible sur votre prêt hypothécaire. Tout ce que nous faisons aux termes du présent article ne peut être interprété comme une prise de possession de votre bien-fonds.

## 13. REMBOURSEMENT IMMÉDIAT DU MONTANT DU PRÊT

Nous pouvons exiger que le montant du prêt et des intérêts exigibles et payables auxquels nous avons droit nous soient immédiatement remboursés si :

- a) vous êtes en défaut de paiement d'un quelconque versement mensuel ordinaire, de toute portion du montant du prêt, de tout intérêt exigible et payable, ou de tout autre paiement que vous devez nous verser;
- b) vous omettez de respecter une de vos obligations en vertu de la présente hypothèque;
- c) un privilège est enregistré sur votre bien-fonds ou si nous recevons un avis écrit d'un privilège résultant d'impôts fonciers impayés, de charges communes impayées, d'un jugement ou de priviléges de construction ou d'autres charges similaires;
- d) votre bien-fonds est abandonné;
- e) un bâtiment en construction ou un ajout, une modification ou une amélioration effectué sur votre bien-fonds demeure inachevé sans qu'aucuns travaux n'y soient effectués pendant 30 jours consécutifs;
- f) vous faites ou permettez à quelqu'un de faire quoi que ce soit qui puisse diminuer la valeur de votre bien-fonds;
- g) vous, ou un tiers utilisant votre bien-fonds avec votre autorisation, utilisez votre bien-fonds à des fins illicites.

#### **14. DESIGNATION D'UN SÉQUESTRE POUR LE RECOUVREMENT DU REVENU**

Si vous êtes en défaut de vos paiements mensuels réguliers ou de tout autre paiement que vous avez convenu de nous verser, ou si vous omettez de respecter vos obligations en vertu de la présente hypothèque, nous pouvons, par écrit, nommer un séquestre afin de recouvrer tout revenu de votre bien-fonds. Nous pouvons aussi, par écrit, nommer un nouveau séquestre afin de remplacer celui que nous aurons déjà nommé auparavant. Le séquestre est réputé être votre mandataire et s'il fait défaut, vous êtes réputé avoir fait défaut.

**Le séquestre a le droit :**

- d'utiliser tout moyen légal (pris en votre nom ou au nôtre) afin de recouvrer un revenu de votre bien-fonds;
- de prendre possession de votre bien-fonds ou de quelque partie de celui-ci;
- de gérer votre bien-fonds et de le conserver en bonne condition.

**À partir des revenus perçus, le séquestre peut :**

- a) prélever une commission de 5 % du total des montants recouvrés ou un taux supérieur consenti par un juge ou une autre personne autorisée;
- b) retenir les montants nécessaires pour rembourser les débours engagés pour recouvrer un revenu;
- c) payer les impôts, primes d'assurance-incendie, dépenses pour le maintien du bien-fonds en bonne condition, l'intérêt découlant de ces paiements, et toute autre charge et l'intérêt découlant de ces charges ayant priorité sur la présente hypothèque;
- d) nous verser tout intérêt exigible et payable en vertu de la présente hypothèque et par la suite nous payer tout ou une partie du montant du prêt, qu'il soit échu ou non.

Aucun acte du séquestre ne peut nous mettre en possession de votre bien-fonds ni ne nous oblige à rendre compte de quelque montant d'argent sauf celui que nous aurons effectivement reçu.

#### **15. FAIRE VALOIR NOS DROITS**

**A.** Si vous êtes en défaut d'effectuer vos paiements mensuels, réguliers ou tout autre paiement que vous nous devez en vertu de la présente hypothèque, nous pourrons faire valoir un ou plusieurs des recours suivants :

- i) **Vous poursuivre en justice** – Nous pouvons entreprendre toute mesure, au besoin, afin de recouvrer le solde impayé du montant du prêt, l'intérêt exigible et payable, et nos dépenses;
- ii) **Pouvoir de vente** – Après vous avoir donné un avis écrit de quatre semaines par courrier recommandé ou certifié et suite à la publication d'un avis dans un des journaux publics publiés dans la province du Nouveau-Brunswick, une fois par semaine, pendant quatre semaines consécutives, et dans la Gazette Royale tel qu'il est exigé par la loi, nous pouvons vendre et disposer de votre bien-fonds et de ses dépendances ou quelque partie de celui-ci, par vente à l'encaï ou par vente privée, au prix exigé en argent comptant ou autrement, que nous jugerons acceptable. Tous les contrats et actes de transfert que nous aurons passés afin de compléter une telle vente seront valides nonobstant le fait que vous n'étiez pas partie à ceux-ci ou que vous n'y ayez pas consenti. Nous avons le droit de faire des offres d'achat et d'acheter à toute vente de ce genre;
- iii) **Prendre possession ou louer votre bien-fonds** – Nous pouvons prendre possession de votre bien-fonds ou le donner à bail selon les conditions et pour toute période que nous jugerons utile;
- iv) **Autres recours** – Nous pouvons utiliser tout autre recours qui nous est accordé par la loi du Nouveau-Brunswick.

Après avoir payé toutes nos dépenses engagées à la suite de la prise de possession, du recouvrement ou du maintien en possession ou de la vente ou de la location de votre bien-fonds, nous pourrons utiliser le produit net de la vente ou de la cession à bail pour rembourser en premier lieu l'intérêt exigible et payable, puis le solde impayé du montant du prêt. Tout surplus restant après le règlement de toutes les réclamations, vous sera remis. Si le produit de la vente ou de la cession à bail de votre bien-fonds est inférieur au montant, en plus des dépenses, que vous nous devez, vous devrez nous payer la différence.

Vous consentez à ne pas faire de réclamation, au sujet de la vente ou de la cession à bail de votre bien-fonds, à quiconque l'achète ou le prend à bail de nous, ou à quiconque l'achète ou le loue par la suite.

**B. Inexécution des obligations et omission d'effectuer un paiement** – Si vous êtes en défaut de quelque obligation découlant de la présente hypothèque, nous pouvons exercer nos droits cités ci-dessus et nous pouvons pénétrer sur votre bien-fonds en tout temps, sans permission, et prendre toutes les dispositions nécessaires pour :

- inspecter, donner à bail, recouvrer les loyers ou gérer votre bien-fonds; ou
- réparer ou mettre en ordre tout bâtiment situé sur votre bien-fonds; ou
- terminer la construction de tout bâtiment situé sur votre bien-fonds.

Nous pouvons aussi entreprendre toute action jugée nécessaire afin de prendre, reprendre ou garder la possession de votre bien-fonds.

**C. Nos dépenses** – Vous devez nous payer toutes les dépenses que nous avons engagées pour exercer nos droits. Nos dépenses comprennent les frais de prise de possession ou la garde de possession de votre bien-fonds, une allocation pour le temps et les services fournis par nos employés et/ou ceux de La Banque de Nouvelle-Écosse relativement à cette prise de possession ou garde de possession, nos frais juridiques calculés sur une base avocat-client, et tous autres frais reliés à la protection de nos droits en vertu de la présente hypothèque. Nos dépenses sont immédiatement payables par vous. Jusqu'à ce qu'elles nous soient payées, nos dépenses seront ajoutées au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. De plus, jusqu'à ce qu'elles nous soient remboursées intégralement, vous devrez nous payer de l'intérêt sur nos dépenses calculé au taux payable sur le montant du prêt. Ces dépenses peuvent être déduites du produit net de toute vente ou cession à bail de votre bien-fonds. Si le produit net de la vente ou de la cession à bail ne couvre pas nos dépenses, vous devrez aussitôt nous payer la différence.

**D. Vente de biens – Si vous omettez d'effectuer**

- un paiement lorsqu'il est dû; ou
- quelque autre paiement que vous êtes tenu de nous verser en vertu de la présente hypothèque.

Nous pouvons effectuer une saisie de vos biens. Cela signifie que nous pourrons saisir tous biens se trouvant sur votre bien-fonds et les vendre, conformément aux lois du Nouveau-Brunswick. Le produit net de cette vente servira à réduire le montant du prêt ainsi que les intérêts qui seront exigibles et payables. Le fait d'entreprendre ces démarches ne nous donne pas la possession de votre bien-fonds ni ne nous oblige à rendre compte des sommes d'argent autres que celles que nous aurons effectivement reçues.

**E. Jugements – Si nous obtenons un jugement d'un tribunal contre vous suite à une omission de votre part de vous conformer à vos obligations envers nous en vertu de cette hypothèque, ce jugement n'aura pas pour effet de confondre les termes du jugement avec nos autres recours ou droits de faire respecter vos autres obligations en vertu de la présente hypothèque. Nous continuerons d'être en droit de recevoir l'intérêt sur le montant du prêt au taux exigé, aux mêmes dates que celles prévues à la présente hypothèque. Le taux d'intérêt payable en vertu du jugement, jusqu'à ce qu'il soit payé intégralement, sera calculé et payable de la même manière que l'intérêt est calculé en vertu de la présente hypothèque et au même taux d'intérêt que celui payé sur le montant du prêt, jusqu'à ce que le montant du jugement soit entièrement payé.**

**16. DÉLAI DANS L'EXERCICE DE NOS DROITS**

Tout délai ou toute prorogation de délai que nous vous accordons ou que nous accordons à toute autre personne dans l'exercice de l'un de nos droits aux termes de la présente hypothèque, ne porte pas atteinte à nos droits :

- a) de recevoir tous les paiements que vous êtes tenus de nous faire, lorsque ceux-ci sont échus et exigibles;
- b) de demander que vous remboursiez le montant du prêt ainsi que tout l'intérêt échu et exigible, en raison de toute omission de votre part;
- c) d'exiger que vous respectiez toutes vos obligations envers nous aux termes de la présente hypothèque;
- d) d'exiger que toute autre personne respecte ses obligations envers nous aux termes de la présente hypothèque.

**17. CONDITIONS D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE À LA CONSTRUCTION**

Aucune construction de bâtiment sur votre bien-fonds, ni amélioration aux bâtiments existants, ne peut être effectuée sans notre approbation préalable, par écrit, des plans et devis. Vous devez terminer la construction de ces bâtiments ou améliorations dans les meilleurs délais. Nous vous ferons parvenir des avances (paiements partiels du principal) échelonnées selon l'avancement des travaux, cela jusqu'à l'achèvement complet des travaux et l'occupation du bâtiment ou la vente de votre bien-fonds. Nous nous réservons la faculté de déterminer si les avances seront faites et les dates auxquelles elles seront faites.

**18. MAINLEVÉE DE LA PRÉSENTE HYPOTHÈQUE**

Nous pouvons établir des conditions pour la mainlevée de nos droits en vertu de la présente hypothèque. Cette mainlevée peut affecter la totalité ou une partie de votre bien-fonds, et peut être accordée que nous ayons reçu ou non valeur pour la mainlevée. Des dispositions peuvent donc être prises pour la mainlevée totale ou partielle de votre bien-fonds. Même si nous libérons une partie de votre bien-fonds de la présente hypothèque, le reste de votre bien-fonds continuera de garantir le montant du prêt et tous intérêts nous étant dus en vertu de la présente hypothèque. Nous aurons seulement à rendre compte des sommes effectivement reçues.

Si votre bien-fonds est loti avant que nos droits sur celui-ci prennent fin, cette hypothèque sera garantie par chacune des parties constituant votre bien-fonds. Cela signifie que chaque partie garantira le remboursement du plein montant que vous nous devez, même si nous libérons une autre partie de votre bien-fonds de la présente hypothèque.

Si une partie de votre bien-fonds ou du terrain attenant à celui-ci fait l'objet d'une expropriation ou autre procédure semblable, le montant de l'indemnité à laquelle vous pourriez alors avoir droit pourra, si nous le jugeons à propos, être intégralement affecté au remboursement du solde exigible sur votre prêt hypothécaire, y compris les pénalités, commissions, ou intérêts que nous sommes habilités à percevoir au titre dudit prêt ou de toute loi qui lui est applicable.

Nous pouvons vous libérer, de même que le garant ou toute autre personne, de l'exécution de quelque obligation contenue dans la présente hypothèque ou autre document de garantie, sans qu'il y ait libération de quelque partie de votre bien-fonds garantie par la présente hypothèque ou par toute autre sûreté. Une telle libération ne libérera pas une autre personne de ses obligations prévues par la présente hypothèque.

**19. RENOUVELLEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE OU MODIFICATION DE SES MODALITÉS**

Nous pouvons en tout temps conclure avec vous (ou avec toute personne à qui le bien-fonds aura été transféré) un(des) accord(s) écrit(s) en vue d'apporter aux modalités du prêt hypothécaire des changements, tels que la prolongation du délai de paiement, la modification du taux applicable, ou toute autre révision des conditions.

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.

Que votre bien-fonds soit grevé ou non par des charges autres que l'hypothèque que nous détenons, il ne sera pas nécessaire, au moment de la signature d'un tel accord, de procéder à l'enregistrement de l'acte constitutif du titre de propriété pour que notre garantie continue de primer tout autre acte de garantie enregistré subséquemment. Toute référence dans le présent document au prêt hypothécaire doit être interprétée comme s'appliquant au prêt hypothécaire tel qu'il est modifié par les dispositions du nouvel accord.

## **20. QUITTANCE**

Les formalités d'enregistrement d'une mainlevée et les frais en découlant seront à votre charge.

## **21. RUBRIQUES**

Sauf en ce qui concerne les dispositions du Règlement général - Loi sur l'enregistrement foncier, les rubriques ne font pas partie de la présente hypothèque. Elles ne servent qu'à faciliter les références aux diverses parties de l'hypothèque.

## **22. PARTIES LIÉES PAR LA PRÉSENTE HYPOTHÈQUE**

Vous consentez à respecter les conditions et obligations contenues dans la présente hypothèque et à être lié par celles-ci. La présente hypothèque liera aussi vos héritiers, représentants légaux et personnels, successeurs ou ayants droit, nos successeurs, ayants droit ou représentants légaux, et toutes autres personnes auxquelles vos droits seront transférés. De même, l'hypothèque liera toute personne à qui nous l'aurons transférée. Tout débiteur hypothécaire ayant signé la présente hypothèque sera solidairement et conjointement responsable du respect des obligations prévues par la présente hypothèque.

## **23. GARANTIE**

En contrepartie du prêt consenti par le créancier hypothécaire au débiteur hypothécaire, le garant s'engage à garantir les paiements du débiteur hypothécaire, y compris l'intérêt, qu'il y ait changement ou non du taux d'intérêt. Il s'engage également à garantir le respect des obligations du débiteur hypothécaire prévues à la présente hypothèque. Si le débiteur hypothécaire est en défaut de quelque paiement ou obligation, le garant devra payer au créancier hypothécaire les paiements dus et respecter les obligations qui n'auront pas été respectées par le débiteur hypothécaire. Le garant sera solidairement et conjointement responsable avec le débiteur hypothécaire de toute obligation prévue à la présente hypothèque.

Sans que la responsabilité du garant soit de quelque façon réduite, sans obtenir son consentement et sans lui donner de préavis, le créancier hypothécaire peut accorder des délais de paiement et des prorogations de la durée du prêt, renouvellement du prêt et de sa durée compris; majorer le taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire, pendant la durée initiale et toute durée subséquente; libérer de la garantie hypothécaire ou de toute autre sûreté la totalité ou une partie du bien-fonds; prendre à l'égard du débiteur hypothécaire ou d'une autre personne (y compris un garant), de toute sûreté (garantie hypothécaire comprise) ou du bien-fonds du débiteur hypothécaire, toute mesure jugée opportune, notamment la mainlevée, la libération, la réalisation ou le remplacement de tout bien que nous détenons en garantie; renoncer à toute condition du prêt hypothécaire ou modifier certaines de ses modalités au cours de sa durée initiale ou d'une durée subséquente. Nous pouvons faire tout ce qui précède, que ce soit avant ou après toute demande de paiement faite à quiconque, sans porter atteinte à l'intégrité de la garantie. Pour obtenir le paiement de sa créance, le créancier hypothécaire est fondé à s'adresser en premier à tout garant plutôt qu'au débiteur hypothécaire ou à toute autre personne (y compris un garant), et à faire valoir ses droits au titre de toute sûreté (l'hypothèque comprise). Les obligations de tout garant engagent également ses successeurs et ayants droit. S'il y a plus d'un garant, chacun convient avec le créancier hypothécaire d'être solidairement et conjointement responsable aux termes de la présente garantie avec tout autre garant et le débiteur hypothécaire.

## **24. OBLIGATIONS À RESPECTER SI LE BIEN-FONDS EST UNE PARTIE PRIVATIVE D'UN CONDOMINIUM :**

Dans le présent article, la Loi sur les condominiums est appelée la «Loi». Les expressions utilisées ci-dessous, étant les mêmes que celles relevées dans la Loi ont la même définition que celles de la Loi sauf l'expression «bien du condominium» qui possède le même sens que le mot «bien» dans la Loi.

A. Vous devez respecter toutes les obligations qui découlent de cette hypothèque aussi longtemps qu'elles ne seront pas modifiées par la Loi, la déclaration, les règlements administratifs, et les règles de la corporation des condominiums (la corporation) concernant votre bien-fonds, et les dispositions contenues à l'article.

B. Vous devez respecter la Loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles de la corporation.

C. Vous devez nous fournir de temps à autre une preuve sur demande, démontrant que vous avez respecté ces derniers.

D. Vous devez payer les dépenses communes de votre bien-fonds à la corporation aux dates d'échéance, ou, si nous exerçons notre droit de recouvrer votre part des dépenses communes, vous devrez nous les payer aussitôt avisé. Nous accepterons une déclaration qui semble être émise par la corporation comme preuve concrète des montants des dépenses communes et des dates auxquelles ces montants seront dus.

E. Vous devez nous faire parvenir tous avis, évaluations, règlements administratifs, règles et états financiers de la corporation.

F. Vous devez nous fournir, sur demande, tout document et information que vous aurez reçu de la corporation, ou que vous êtes en droit de recevoir.

G. Vous devez prendre à votre charge toutes améliorations effectuées à votre partie privative et les réparer suite à des dommages.

H. Vous ne devez rien faire ni permettre à quiconque de faire quoi que ce soit pouvant diminuer la valeur de votre bien-fonds.

I. Assurance – En plus de l'assurance que doit souscrire la corporation, vous devez :

- i) assurer les améliorations que vous ou les propriétaires antérieurs ont effectuées à votre partie privative;
- ii) souscrire une assurance pour les risques additionnels, selon nos exigences;
- iii) assurer votre quote-part ou autre droit (actuels ou futurs, au stade de la construction et par la suite) dans les bâtiments faisant partie des biens du condominium ou de l'actif de la corporation, si la corporation omet d'assurer les bâtiments tel qu'il est exigé ou si nous exigeons que vous le fassiez;
- iv) nous céder vos polices d'assurances de même que (en autant que le permet la Loi) vos droits dans les polices détenues par la corporation;
- v) nous fournir une preuve sur demande que l'assurance exigée est en vigueur, ainsi qu'un justificatif du

renouvellement ou du remplacement de l'assurance, dans les quinze jours qui précèdent son expiration ou sa résiliation;

- vi) faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit des assurances.

Chacune de vos polices d'assurances (de même que celles de la corporation) doivent être conformes à ce qui suit :

- votre bien-fonds doit être assuré contre toute destruction ou dommage causé par le feu et autres sinistres habituellement couverts par les polices d'assurances-incendie, à leur valeur de remplacement (le montant maximum de la couverture) en dollars canadiens;
- nous pouvons stipuler les risques et sinistres devant être couverts de même que les montants pour lesquels vous devez les assurer;
- nous pouvons approuver le choix de la compagnie d'assurance; et
- nous pouvons stipuler les conditions que doit contenir la police.

En ce qui concerne l'assurance souscrite par la corporation, nous avons le droit d'exiger que le produit de l'assurance soit utilisé, en autant que le permet la loi, pour réparer et reconstruire les bâtiments ou pour rembourser le montant du prêt et l'intérêt exigible et payable en totalité ou en partie, ou les deux. Si vous omettez d'assurer votre bien-fonds tel qu'exigé par le présent article, nous pouvons, sans y être tenus, souscrire à votre place les assurances requises, et vous nous rembourserez aussitôt les primes s'y rapportant. En cas de perte ou de dommage, vous nous fournirez immédiatement, au nom de la corporation des condominiums et en votre nom, à vos frais, toutes les preuves du sinistre, et vous accomplirez toutes les formalités nécessaires pour nous permettre d'obtenir le paiement de l'indemnité. Vous ferez en sorte que la corporation des condominiums s'acquitte de ses charges et obligations aux termes de la **Loi sur les condominiums**, de la déclaration et de son règlement administratif.

**J. Autres dépenses remboursables** – En plus de nos autres droits et recours énumérés à la présente hypothèque, vous devez nous rembourser sur demande toutes dépenses reliées à :

- quelque règlement administratif, résolution, règle ou autre ordonnance (autre qu'une résolution exigeant seulement un vote de la majorité présente à l'assemblée);
- l'exercice de nos droits quant au respect de la Loi, de la déclaration, des règlements administratifs et des règles par la corporation ou par un autre propriétaire; et
- l'exercice de tout droit de vote que nous pourrions avoir.

Si nos dépenses sont reliées à la fois aux autres parties privatives et à votre bien-fonds, le montant dont vous nous serez redevable s'appliquera uniquement aux dépenses reliées à votre bien-fonds, telles que déterminées par nous. Ces dépenses devront nous être payées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient intégralement remboursées, nos dépenses seront ajoutées au montant du prêt et constitueront une charge grevant votre bien-fonds. Vous devez nous verser de l'intérêt sur nos dépenses au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce qu'elles nous soient intégralement remboursées.

**K. Droits de vote** – Vous nous autorisez à exercer vos droits de vote, d'approbation ou de dissidence, en vertu de la Loi. Nous autorisez également à exercer vos droits :

- d'exiger que la corporation achète votre partie privative et votre quote-part lorsque prévu par la Loi;
- de choisir d'avoir la valeur de votre partie privative et de votre quote-part ou celle des biens du condominium déterminée par voie d'arbitrage;
- de recevoir votre part de l'actif de la corporation et des produits de la vente de votre partie privative et de votre quote-part, ou des biens du condominium ou toute portion des parties communes.

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

Rien de ce qui aura été entrepris en vertu du présent article ne peut nous mettre en possession de votre bien-fonds. Nous ne pouvons par ailleurs être tenus responsables des actes que nous aurons pu commettre dans l'exercice de ce à vous nous avez autorisés de faire ou d'une omission d'agir. Nous pouvons en tout temps révoquer toute disposition que nous aurons prise pour exécuter toute tâche que vous nous avez autorisés à faire.

**L. Nos autres droits en vertu de la présente hypothèque** – Nous autorisez en outre à :

- i) inspecter votre bien-fonds en tout temps jugé raisonnable;
- ii) effectuer tout entretien et réparation nécessaire suite à des dommages;
- iii) examiner les registres de la corporation;
- iv) remédier à quelque omission de votre part de vous conformer à la Loi ou aux règlements administratifs et aux règles de la corporation.

**M. Remboursement immédiat de votre prêt hypothécaire** – Le montant du prêt ainsi que tous intérêts exigibles et payables que vous nous devez deviennent immédiatement payables, à notre discrétion si :

- i) la corporation omet de se conformer à la Loi et aux règlements administratifs et aux règles de la corporation;
- ii) la corporation omet :
  - d'assurer toutes les parties privatives du condominium et les quote-parts comme le prévoient la Loi et nos exigences additionnelles;
  - d'assurer son actif si nous le lui demandons et conformément à nos exigences;
  - de nous fournir une preuve, sur demande, que l'assurance est en vigueur; ou
  - de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance;

- iii) à notre avis la corporation ne gère pas les biens du condominium et son actif de manière prudente;
- iv) la corporation omet de maintenir son actif en bon état et en bonne condition de marche;
- v) la corporation effectue des modifications importantes aux parties communes ou à son actif sans notre approbation;
- vi) il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la résiliation du condominium;
- vii) la vente des biens du condominium ou d'une partie des quote-parts est autorisée;
- viii) un tribunal émet une ordonnance stipulant que les biens du condominium ne seront pas soumis à la Loi;
- ix) les biens du condominium cessent d'être soumis à la Loi;
- x) vous omettez de vous conformer à vos obligations prévues au présent article.

Nos droits ne seront pas affectés du fait d'avoir voté en faveur de la résiliation, de la vente ou de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, ou en faveur du fait que les biens du condominium ne soient pas soumis à la Loi ou d'y avoir consenti.

**N. Ce que nous pouvons faire suite à la dissolution de la corporation – Si votre bien-fonds cesse d'être soumis à la Loi :**

- toutes les conditions de la présente hypothèque s'appliqueront à vos droits dans votre bien-fonds;
- vous nous autorisez à consentir avec toute personne à la division des biens du condominium. Nous pouvons ainsi verser ou recevoir des sommes d'argent pour que la division soit égale. De même, nous pourrons passer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de la division;
- par ailleurs, toutes sommes que nous aurons reçues (déduction faite de toutes nos dépenses) serviront à réduire le montant de votre prêt.

#### **25. 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.

#### **26. CHANGEMENT D'ÉTAT MATRIMONIAL**

Le débiteur hypothécaire s'engage envers le créancier hypothécaire, en raison de tout changement concernant l'état matrimonial du débiteur hypothécaire ou la désignation du bien-fonds à titre de foyer matrimonial aux termes de la Loi sur les biens matrimoniaux, à informer en conséquence ledit créancier hypothécaire et à lui fournir des précisions à ce sujet.

## RECONNAISSANCE DU NOTAIRE

PROVINCE DU \_\_\_\_\_ )

COMTÉ DE \_\_\_\_\_ )

Je, \_\_\_\_\_, notaire dûment nommé,  
mandaté et assermenté de et pour la province du \_\_\_\_\_, résidant dans cette  
province et exerçant le droit dans la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, certifie  
par les présentes que ce \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_,  
ont comparu devant moi, dans la ville de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ désignés comme débiteurs hypothécaires dans  
l'acte ci-joint, qu'ils ont reconnu avoir signé, scellé, passé et livré ledit instrument pour leur propre acte, et aux  
fins qui y sont exprimées et contenues.

EN FOI DE QUOI, je, ledit notaire, ai apposé aux présentes ma signature et mon sceau notarial à la place et à la  
date inscrites ci-devant.

\_\_\_\_\_  
\*Notaire de et pour la province de

\*La reconnaissance du notaire doit se faire devant un notaire de et pour le lieu où elle est effectuée. Le notaire doit y apposer son sceau notarial.

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

PROVINCE DU \_\_\_\_\_ )

COMTÉ DE \_\_\_\_\_ )

Je/nous, \_\_\_\_\_,  
de \_\_\_\_\_,  
dans \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ déclare (déclarons)  
sous serment ce qui suit :

1. La loi sur les biens matrimoniaux est ci-après dénommée la Loi. J'ai (nous avons) lu les définitions de «conjoint»\* et «foyer matrimonial»\*\* ci-dessous.
2. Je suis (nous sommes) âgé(s) d'au moins dix-neuf ans.
3.  Nous sommes conjoints.  
 Je ne suis pas un conjoint au moment de la signature de l'hypothèque.  
 Je suis un conjoint et \_\_\_\_\_ est mon conjoint.  
 Je suis un conjoint.
4.  Le bien-fonds sur lequel porte la présente hypothèque n'a jamais été occupé par mon conjoint et moi-même à titre de foyer matrimonial.  
 Mon conjoint a renoncé à tous droits découlant de la Partie II de la Loi, au bien-fonds sur lequel porte la présente hypothèque en vertu d'un contrat domestique.  
 Le bien-fonds sur lequel porte la présente hypothèque a fait l'objet d'une dispense de l'application de la Partie II de la Loi, par une ordonnance en vertu de l'alinéa 23(l) (b) de la Loi.

FAIT SOUS SERMENT devant moi

à \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ) X \_\_\_\_\_  
dans la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ )  
ce jour \_\_\_\_\_ d \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. ) X \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Commissaire aux serments en sa qualité d'avocat

\*\*\*Notaire de et pour \_\_\_\_\_

\* «Conjoint» désigne une personne mariée.

\*\* «Foyer matrimonial» désigne un bien-fonds qui est ou qui était occupé par une personne et son conjoint comme leur résidence familiale.

\*\*\* Si l'assermentation a lieu en dehors du Nouveau-Brunswick, cette assermentation doit se faire devant un notaire de et pour le lieu où cette assermentation se fait. Le notaire doit y apposer son sceau notarial.

## AFFIDAVIT DE PASSATION D'ACTE PAR UNE CORPORATION

PROVINCE DU \_\_\_\_\_ )

COMTÉ DE \_\_\_\_\_ )

Je \_\_\_\_\_

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

de \_\_\_\_\_ dans le \_\_\_\_\_

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

1. Je suis le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ («la Corporation») une des parties nommées dans la présente hypothèque, et j'ai la garde du sceau de la Corporation et je suis dûment autorisé à passer le présent affidavit;
2. Le sceau apposé à la présente hypothèque est le sceau de la Corporation et a été apposé à ce document par moi, à titre de \_\_\_\_\_ conformément à une ordonnance du Conseil d'administration de la Corporation;
3. La signature «\_\_\_\_\_» souscrite à l'hypothèque est ma signature et la signature «\_\_\_\_\_» souscrite à l'hypothèque est la signature de \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ de la Corporation. Le \_\_\_\_\_ et le \_\_\_\_\_ sont dûment autorisés à signer les documents au nom de la Corporation;
4. Au moment de la passation de l'hypothèque, la propriété d'une action ou d'un droit dans une action de la Corporation n'a pas eu pour effet de donner au propriétaire de cette action le droit d'occuper le bien-fonds sur lequel porte l'hypothèque à titre de foyer matrimonial.

ASSERMENTÉ devant moi à la

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

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

ce \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. )

Commissaire aux serments en sa qualité d'avocat

\*Notaire de et pour \_\_\_\_\_

\* Lorsque l'affidavit est assermenté en dehors du Nouveau-Brunswick, l'assermentation doit se faire devant un notaire de et pour l'endroit où l'assermentation est effectuée. Son sceau notarial doit y être apposé.

Le \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

(débiteur hypothécaire)

ET

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA  
(créancier hypothécaire)

a/s La Banque de Nouvelle-Écosse \_\_\_\_\_

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

Formule A 15

# HYPOTHÈQUE

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

Avocat du créancier hypothécaire